

Geschäft 4720A

**Sondervorlage bezüglich Kredit für die Planungsvorbereitungen zur  
Umsetzung der langfristigen Schulraumplanung**

Geschäft 4693B

**Beantwortung der Motion von Niklaus Morat, SP-Fraktion, vom  
08.11.2023, betreffend 4 Primarschulstandorte für Allschwil**

Geschäft 4694B

**Beantwortung der Motion von Christian Jucker, EVP/Grüne/GLP-  
Fraktion, vom 08.11.2023, betreffend Variantenentscheid Schul-  
raumplanung**

Geschäft 4710B

**Beantwortung der Motion von Urs Pozivil, FDP-Fraktion und Patrick  
Kneubühler, SVP-Fraktion, vom 21.12.2023, betreffend Bericht Fi-  
nanzierbarkeit Viererstandortlösung Schulraumplanung (SRP)**

Geschäft 4700B

**Beantwortung des Postulats von Andreas Bärtsch, FDP-Fraktion,  
vom 07.12.2023, betreffend Provisorischer Schulraum für die Pri-  
marstufe Allschwil**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 18. Februar 2025

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Erwägungen	3
2.1    Allgemeines	3
2.2    Ergebnisse der «Schulraumplanung Gesamtstrategie 2024-2037»	3
2.2.1    Raumbedarf Primarschule	3
2.2.2    3 oder 4 Primarschulstandorte	4
2.2.3    Neubau Musikschule	5
2.2.4    Neues Schulhaus Bettenacker	5
2.3    Gegenstand des Planungskredits	6
2.4    Neubau oder Sanierung Schulzentrum Neuallschwil	7
2.5    Weiteres Vorgehen	7
2.5.1    Neubau Bettenacker	7
2.5.2    Schulzentrum Neuallschwil	8
2.6    Schulraumprovisorien	9
2.7    Kredithöhe	9
2.8    Vorstösse	9
3. Mitbericht der Finanz- und Rechnungsprüfungskommission	10
3.1    Grundsätzliche Beobachtungen	10
3.2    Einschätzungen nach Kapitel geordnet	10
3.2.1    Zu 2.3 Unterschiede und Gemeinsamkeiten der beiden Varianten	10
3.2.2    Zu 2.5 Kostenberechnung je Variante	11
3.2.3    Zu 2.6 Übersicht der geschätzten Kostenfolgen je Variante	11
3.2.4    Zu 2.7 Beurteilung der Tragbarkeit	12
3.2.5    Zu 2.8 Mögliche Massnahmen zur Verbesserung der Tragbarkeit	12
3.2.6    Zu 2.9 Zeit- und Kostenreduktion mittels vorgefertigtem Holzsystembau	13
3.2.7    Zu 2.11 Projektierungskredit für vier Schulhausstandorte	13
3.2.8    Zu 2.12 Zeitplan der Umsetzung der Schulraumplanung	13
3.3    Anträge	13
3.4    Stellungnahme der Kommission für Bauwesen und Umwelt	14
4. Antrag	14

---

## Beilage/n

- Keine

## 1. Ausgangslage

---

Mit Bericht vom 16. Oktober 2024 beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Planungskredit von CHF 650'000 für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie Neubau Bettenacker sowie einer Massnahmenplanung für die Sanierung des SZ Neuallschwil. Zugleich sollen drei Motionen und ein Postulat zur Schulraumplanung als erledigt abgeschrieben werden.

Für die Einzelheiten ist auf den Bericht 4720 zu verweisen.

## 2. Erwägungen

---

### 2.1 Allgemeines

Die Vorlage ist der Finanz- und Rechnungsprüfungskommission (FIREKO) und der Kommission für Bauwesen und Umwelt (KBU) unter Federführung der letzteren zur Berichterstattung überwiesen worden.

Die Kommission für Bauwesen und Umwelt hat die Vorlage an vier Sitzungen beraten. Am 27. November 2024 wurden die Präsidien der Schulräte Primarstufe und Musikschule, der Gesamtschulleiter Primarstufe und der Schulleiter Musikschule angehört.

Am 15. Januar 2025 ist der KBU der Mitbericht der FIREKO zugegangen, welcher als Kapitel 3 in den vorliegenden Bericht integriert worden ist.

### 2.2 Ergebnisse der «Schulraumplanung Gesamtstrategie 2024-2037»

#### 2.2.1 Raumbedarf Primarschule

Im Rahmen der vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Erarbeitung einer Gesamtstrategie für die Schulraumplanung (im folgenden: «Strategie 24-37») wurden im Konsens mit dem Schulrat Primarstufe und dem Musikschulrat die Grundlagen für die weitere Schulraumplanung erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Projekts mündeten in den Entscheid, dem Einwohnerrat einen Planungskredit für die Totalsanierung und Erweiterung des Schulzentrums Neuallschwil im Sinn einer «Drei-Standorte-Strategie» zu unterbreiten. Diesen Planungskredit hat der Einwohnerrat am 5./7. Dezember 2023 verworfen. Gleichzeitig wurden diverse Vorstösse überwiesen, die auf die Realisierung von vier Schulstandorten zielen.

Für die Kommission war daher die grundsätzliche Frage zu beantworten, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Ergebnisse der Strategie 24-37 über die Frage von 3 oder 4 Schulstandorten hinaus in Frage zu stellen sind.

Grob zusammengefasst wurden in der Strategie 24-37 die folgenden Grundlagen bezüglich des Raumbedarfs erarbeitet:

- Aufgrund demographischer Prognosen waren die künftigen Schülerzahlen, aufgeteilt auf Quartiere bzw. Einzugsgebiete von Schulstandorten abzuschätzen. Die geschätzten Schülerzahlen flossen in eine hypothetische Klassenbildung (einschliesslich Einführungs- und Kleinklassen) ein.

- Zusätzlich war der Bedarf an schulergänzenden Tagesstrukturen abzuschätzen und zu optimieren.
- Schliesslich wurden anhand der Klassenzahlen und unterschiedlicher Möglichkeiten zu deren Verteilung auf existierende und potentielle Schulstandorte der Raumbedarf pro Standort errechnet und daraus Kostenschätzungen abgeleitet.

Infrastrukturen wie Fachzimmer und Turnhallen weisen eine fixe Grösse auf und vermögen jeweils eine bestimmte Anzahl von Klassen zu bedienen. Eine Zersplitterung von Schulstandorten führt tendenziell zu einer Unternutzung von Räumen, die von mehr Klassen genutzt werden könnten, als am betreffenden Standort vorhanden sind. In der Strategie 24-37 wurde daher versucht, die geplanten Klassenzahlen so auf die vorhandenen Infrastrukturen abzustimmen, dass die Auslastung von Fachzimmern und Turnhallen maximiert und der Raumbedarf minimiert wird. Zu diesem Zweck wurde der Raumbedarf in allen untersuchten Lösungsvarianten errechnet und diente als Basis für eine Kostenschätzung. Bei diesen Berechnungen wurde das SH Gartenhof jeweils mit einer Belegung von 32 Klassen eingesetzt.

In der Anhörung der Schulratspräsidien und Schulleitungen wiesen diese jedoch darauf hin, dass das SH Gartenhof mit aktuell 32 bis 33 Klassen überfüllt sei; eine Reduktion der Belegung auf 28 Klassen müsse dringlich angestrebt werden. Diese Forderung kollidiert allerdings mit den erarbeiteten Lösungsvarianten der Strategie 24-37, die im SH Gartenhof eine Belegung von 32 Klassen vorsehen.

Aufgrund der Einsicht in die Unterlagen des Auftraggebergremiums der Strategie 24-37 hat die Kommission festgestellt, dass die Forderung nach einer Reduktion auf 28 Klassen im SH Gartenhof von der Primarschule mit hoher Priorität ins Projekt eingebracht worden war. Die Auftraggeber entschieden am 9. Januar 2023 einstimmig, die positive Beurteilung des Steuerungsausschusses («weiterverfolgen») zu übernehmen, womit der Steuerungsausschuss und der Bereich BRU formell beauftragt wurden, u.a. die Reduktion der Klassenzahl bei den weiteren Projektarbeiten weiterzuverfolgen. Dieser Entscheid floss jedoch nicht in die evaluierten Lösungsvarianten ein. Es scheint, dass der dadurch entstandene Widerspruch bisher weder erkannt noch aufgelöst worden ist. Diese Erkenntnis stellt allerdings auch das Ergebnis des oben beschriebenen Optimierungsprozesses in Frage.

Aus Sicht der Kommission kann daher nicht mehr ohne weiteres vom in der Strategie 24-37 ermittelten Bedarf an Schulraum ausgegangen werden. Die Kommission sieht sich jedoch auch ausserstande, zum aktuellen Zeitpunkt eine Empfehlung zur Schaffung von zusätzlichem Schulraum für 4 Klassen abzugeben. Eine solche mit ganz erheblichen Mehrkosten verbundene Massnahme bedürfte einer eingehenden Prüfung möglicher Alternativen. Stattdessen spricht sich die Kommission dafür aus, für die weitere Planung des neuen SH Bettenacker von der Dimensionierung auf 18 Klassen (gemäss Lösungsvariante L3b der Strategie 24-37) auszugehen und durch die Einplanung einer optionalen Erweiterung um einen Klassenzug auf 24 Klassen die Möglichkeit einer Entlastung des SH Gartenhof offen zu lassen.

### 2.2.2 3 oder 4 Primarschulstandorte

Die Kommission stellt fest, dass in der Frage der Finanzierbarkeit von vier Primarschulstandorten nach wie vor sehr grosse Unsicherheit herrscht. Die vorliegenden Grobkostenschätzungen lassen keine verlässlichen Aussagen über die Finanzierbarkeit zu. Auch ist unklar, ob sich durch einen Holzsystem- oder -modulbau substanzielle Einsparungen erzielen lassen. Es ist aber auch festzustellen, dass die in der Strategie 24-37 vorgelegten Berechnungen teilweise wenig nachvollziehbar sind und dass die Unterschiede im Raumbedarf zwischen den Varianten L1a (3 Standorte) und L3b (4 Standorte) im Wesentlichen darin erschöpfen, dass bei der

Variante mit vier Standorten eine zusätzliche Doppeltturnhalle und eine Aula beim SH Bettenacker benötigt werden.

Der Schulrat und die Schulleitung der Primarschule sprechen sich dezidiert für eine Variante mit 4 Standorten aus.

Die ursprüngliche Variante mit einem Schulzentrum Neuallschwil für 44 Klassen findet in der Kommission keine Anhänger. Sie spricht sich somit einstimmig dafür aus, dass die nächsten Planungsschritte auf der Basis von vier Standorten unternommen werden. Im Lauf des Planungsprozesses wird sich entscheiden müssen, ob die geplanten Bauten sich vollumfänglich realisieren lassen oder ggf. eine Verzichtsplanning einzuleiten ist. Dies betrifft namentlich den geplanten Neubau für die Musikschule (dazu nachfolgend unter 2.2.3).

Im Sinn einer Empfehlung an den Gemeinderat spricht sich die Kommission sodann einstimmig dafür aus, dass künftige Schulstandorte grundsätzlich nicht grösser als für 24 Klassen (6 Klassenzüge) zu planen sind.

### 2.2.3 Neubau Musikschule

Seitens des Gemeinderats ist der Kommission in der Beratung zur Kenntnis gebracht worden, dass die Realisierung eines Neubaus für die Musikschule erneut überprüft wird. Als Grund wurde namentlich ausgeführt, dass auf dem Areal Bettenacker, sofern dort die Holzsystembauweise angewendet werde, zusätzliche Provisorien für die Dauer der Sanierung des Schulzentrums Neuallschwil errichtet werden könnten.

Aus Sicht des Schulrats und der Schulleitung Musikschule ist der Bedarf der Musikschule dringend gegeben. Wegen der mangelhaften Schalldämmung können viele Räume nicht gleichzeitig benutzt werden, was wegen der Raumknappheit ein Problem darstellt. Die Kellerräume können teilweise trotz Sanierungsversuchen wegen Feuchtigkeit nicht benutzt werden. Am jetzigen Standort fehlt ein Aufführungsort, ausserdem ist das Gebäude weder erdbebensicher noch barrierefrei.

Aus finanziellen Gründen sieht ein Teil der Kommission den Verzicht auf den Neubau der Musikschule als Option. Einen Neubau könne sich die Gemeinde möglicherweise bei 4 Standorten nicht mehr leisten; die Bedürfnisse der Primarschule hätten Vorrang. Eine Minderheit der Kommission stellt ausserdem in Frage, dass die Musikschule einen zentralen Standort benötigt; der Unterricht könne auch dezentral in Räumen, die sonst von der Primarschule genutzt würden, stattfinden. Trotz dieser Vorbehalte spricht sich die Kommission jedoch einstimmig dafür aus, die Option eines Neubaus für die Musikschule auf dem Areal Bettenacker weiterzuverfolgen.

### 2.2.4 Neues Schulhaus Bettenacker

Die Absicht des Gemeinderates, auf dem Areal Bettenacker ein neues Schulhaus in Holzsystembauweise zu planen, ist in der Kommission auf grosse Zustimmung gestossen. Der Gemeinderat verspricht sich davon eine verkürzte Planungs- und Bauzeit und erwartet eine substantielle Kostensenkung. Aus Sicht der Kommission ist eine Kostenersparnis vor allem durch die Vorgabe zu erwarten, dass die Funktionalität und die Einhaltung eines vorzuziehenden Kostenrahmens im Vordergrund stehen sollen. Die vorgesehene Holzbauweise wird als heilig wahrgenommen und verspricht klimafreundlich zu sein.

Wie oben unter 2.2.3 erwähnt, erwägt der Gemeinderat, den Standort Bettenacker für die Unterbringung von Schulraumprovisorien während einer Sanierung des SH Neuallschwil heranzuziehen. Für die Kommission ist dabei der Eindruck entstanden, dass bei diesen Überlegungen eine Vermischung zwischen der Bauweise (Holzsystembau) und modularen temporären Bauten (Provisorien) stattfindet. Die Option eines bloss temporären/provisorischen SH Bettenacker lehnt die Kommission jedoch einstimmig ab.

Zustimmung findet hingegen die Absicht, zuerst den Neubau Bettenacker zu realisieren, so dass der Bedarf an Provisorien bei der späteren Sanierung des Schulzentrums Neuallschwil minimiert werden kann. Die Kommission hält es für dringlich, dieses Projekt zügig voranzutreiben, um der drohenden Raumknappheit in den kommenden Jahren zu begegnen. Wenig abgewinnen kann sie dem Gedanken, sowohl die Sanierung der Schulanlage Neuallschwil als auch den Neubau des SH Bettenacker parallel zu erarbeiten und beide Bauvorhaben in einer einzigen Volksabstimmung zur Entscheidung vorzulegen. Eine solche Verknüpfung droht das Projekt zu verzögern, ohne dass eine sachliche oder politische Notwendigkeit ersichtlich ist.

Hinsichtlich der Dimensionierung des Schulhauses geht die Kommission grundsätzlich vom Ergebnis der Strategie 24-37 in Form der Lösungsvariante L3b (SH Neuallschwil und «Kombi» Bettenacker mit 18 Klassen und Musikschule) aus. Sie lehnt es aber mehrheitlich ab, die Lösungsvariante L3b für verbindlich zu erklären. Sowohl im Hinblick darauf, dass der aktuellen «Überfüllung» des SH Gartenhof Rechnung zu tragen ist (dazu oben 2.2.1), aber auch für künftige Entwicklungen über das Jahr 2037 hinaus vorbereitet zu sein, scheint es der Kommission sinnvoll, das neue Schulhaus für 3 Klassenzüge (18 Klassen) mit einer optionalen Erweiterung um einen weiteren Klassenzug (+ 6 Klassen) zu planen. Einen entsprechenden Antrag hat die Kommission einstimmig gutgeheissen. Nach den Vorstellungen der Kommission soll die Option in konkreter Form, beispielsweise der Möglichkeit von Aufstockungen, bei der Planung des Neubaus vorgesehen werden. Die Machbarkeit einer solchen Option wird im Lauf des weiteren Planungsprozesses zu untersuchen sein.

### **2.3 Gegenstand des Planungskredits**

Gemäss Antrag des Gemeinderats ist der Planungskredit von CHF 650'000.-- für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie Neubau Bettenacker sowie einer Massnahmenplanung für die Sanierung des SZ Neuallschwil zu sprechen. In der Beratung wurde festgestellt, dass der Gegenstand der Machbarkeitsstudie nicht näher spezifiziert ist und dass die Erstellung einer Massnahmenplanung für die Sanierung des SZ Neuallschwil einen Entscheid für Sanierung und gegen Neubau des Schulzentrums impliziert, ohne dass die Gründe dafür dargelegt werden. Etwas überrascht war die Kommission darüber, dass für den Gegenstand der in Auftrag zu gebenden Machbarkeitsstudien noch kein Konzept vorliegt.

Aufgrund der bewegten Vorgeschichte der Vorlage ist es der Kommission ein wichtiges Anliegen, dass die weiteren Planungsschritte breit abgestützt erfolgen. Eine erneute Rückweisung gilt es unbedingt zu vermeiden. Der Kommission erscheinen die Vorgaben für die weitere Planung zu vage und teilweise zu wenig überzeugend. Sie hat sich darum intensiv damit auseinandergesetzt, welche Fragen nach den Ergebnissen der Strategie 2024-37 als geklärt zu betrachten sind und welche Fragestellungen durch die zu erstellenden Machbarkeitsstudien weiter zu untersuchen sind. In Bezug auf den Gegenstand des Planungskredits resultiert ein vom Gemeinderat abweichender Antrag, dem die Kommission mit 5:1 Stimmen bei einer Enthaltung den Vorzug gegenüber dem Antrag des Gemeinderats gegeben hat.

## **2.4 Neubau oder Sanierung Schulzentrum Neuallschwil**

Gemäss den Ausführungen im Bericht (S. 14) soll ein Teil des Planungskredits für eine Potenzialstudie im Zusammenhang mit der Schulanlage Neuallschwil verwendet werden. Ziel der Studie sei es, herauszufinden, welche baulichen Massnahmen im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden können und welche Einschränkungen durch den vorhandenen Rohbau bestehen. Es erscheint der Kommission jedoch widersprüchlich, dass ein Neubau des Schulhauses bereits ausgeschlossen werden soll, während die Einschränkungen durch den (im Rohbau) zu erhaltenden Bestandesbau erst noch durch die Potenzialstudie ermittelt werden müssen.

Weiter ist für die Kommission schwer nachvollziehbar, dass aktuell ein Neubau des SH Neuallschwil von vornherein ausgeschlossen wird, nachdem der Gemeinderat im Januar 2021 öffentlich seinen Entscheid zum Rückbau der Schulanlage Neuallschwil verkündet und im Rahmen der Beantwortung der Interpellation von Andreas Bärtsch mit Bericht vom 14. April 2021 (Geschäft 4557A) begründet hatte. Zur Begründung wurde seitens des Gemeinderates eine Untersuchung von Amstein + Walthert zur Grauen Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen angeführt. Die darin gegenübergestellten Varianten einer energetischen Sanierung und Ertüchtigung der Gebäudehülle mit unterhaltsmässiger Instandstellung von Boden, Wand und Decken vs. Neubau in Massivbauweise sind jedoch unspezifisch, entsprechen in der Variante Sanierung nicht dem geplanten Vorgehen (Rückbau auf Rohbau) und berücksichtigen nicht die Möglichkeiten einer CO<sub>2</sub>-optimierten Bauweise eines Neubaus (z. B. Holzbau, Recycling-Beton). Nach Meinung der Kommission kann ein so weitreichender Entscheid nicht auf derart dünner Grundlage allein aufgrund eines isolierten Aspekts (CO<sub>2</sub>) gefällt werden.

Die Kommission begrüsst die im Bericht geäusserte Absicht, für die Schulanlage Neuallschwil eine Potenzialstudie zu veranlassen. Es ist jedoch festzustellen, dass die Absicht zur Erstellung einer Potenzialstudie für die Schulanlage Neuallschwil keinen Niederschlag im Kreditantrag an den Einwohnerrat gefunden hat, der stattdessen eine «Massnahmenplanung für die Sanierung des SZ Neuallschwil» vorsieht. Ohne eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Optionen Neubau oder Sanierung ist es jedoch verfrüht, eine Massnahmenplanung einzuleiten. Die Kommission hat sich darum dafür entschieden, den Kredit mit der ausdrücklichen Zweckbestimmung für eine solche Studie im Sinn der Erarbeitung von Varianten zu beantragen (dazu unten 2.6).

## **2.5 Weiteres Vorgehen**

### **2.5.1 *Neubau Bettenacker***

Gemäss Sondervorlage soll der beantragte Planungskredit in Bezug auf den Standort Bettenacker zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie verwendet werden. Zur Begründung wurde unter anderem auf erforderliche Baugrunduntersuchungen verwiesen. Auf dem Areal bestehen Einrichtungen eines Blockheizkraftwerks, von dem umliegende Liegenschaften beheizt werden.

Bis zum Abbruch im Jahr 2018 befand sich auf der 10'663 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle A-685 ein aus vier Gebäuden (Trakten) bestehendes Primarschulhaus mit einer Bruttogeschossfläche von 7'551 m<sup>2</sup>. Die Parzelle befindet sich weiterhin in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Ein Neubau unterliegt damit den Einschränkungen bezüglich der Gebäudehöhe von § 34 Abs. 6 ZR und hat die maximale Gebäudehöhe der angrenzenden Wohnzone<sup>1</sup> bis auf eine Tiefe von 15 m ab Grenze einzuhalten. An der grundsätzlichen Eignung des Areals für den Neubau eines Schulhauses für 18 Klassen sowie die Musikschule bestehen wenig Zweifel.

---

<sup>1</sup> Zone W3: 13,8 m

Nach Ansicht der Kommission bedarf es darum keiner weiteren Studie, um einen Grundsatzentscheid für einen Standort Bettenacker zu treffen. Vielmehr soll in der weiteren Planung von der Vorgabe eines Schulhauses für 18 Klassen mit den Möglichkeiten einer Erweiterung auf 24 Klassen und um ein Kombigebäude für die Musikschule ausgegangen werden. Den Antrag, der diese Vorgabe enthält, hat die Kommission mit 5:1 Stimmen bei einer Enthaltung angenommen.

### 2.5.2 Schulzentrum Neuallschwil

Die Kommission stimmt mit dem Gemeinderat darin überein, dass für das Schulzentrum Neuallschwil eine Potenzialstudie benötigt wird.

Das zu betrachtende Areal des Schulzentrums Neuallschwil umfasst die Parzellen A-484 («Texas-Areal») und A-485 mit einer Gesamtfläche von 17'282 m<sup>2</sup>. Darauf befinden sich das Schulhaus mit Hallenbad und Dreifachturnhalle, die Musikschule (altes Schulhaus Baslerstrasse 255), ein Einfamilienhaus mit Abwartswohnung (Muesmattweg 4), das an die Stiftung Tagesheime vermietete Tagesheim (Baslerstrasse 255d) und eine nicht mehr genutzte, anderweitig vermietete unterirdische Sanitätshilfsstelle (Baslerstrasse 255c).

Zum Gebäude Muesmattweg 4 und zum alten Schulhaus Baslerstrasse 255 hält die Immobilienstrategie vom 8. Februar 2017 fest, dass sie «in die Überlegungen zum Schulzentrum mit einbezogen werden» sollen. Dies gilt nach Ansicht der Kommission auch für das Tagesheim mit Baujahr 1965, das eine bedeutende Fläche der Parzelle bei vergleichsweise schlechter Ausnutzung einnimmt. Seitens des Gemeinderats wurde dem entgegengehalten, dass die Tagesbetreuung der Vorschulkinder weiterhin vom Schulbetrieb zu trennen sei. Das Argument scheint jedoch nicht stichhaltig, da unterschiedliche Nutzungen auch in einem kombinierten Gebäude mit getrennten Zugängen und separaten Aussenräumen untergebracht werden könnten.

Im Hinblick darauf, dass die aktuelle Strategie 2024-2037 einen Zeitraum von nur noch 12 Jahren umfasst, ist es aus Sicht der Kommission zentral, dass für ein so bedeutendes Areal wie das Schulzentrum Neuallschwil nicht bloss kurzfristige Betrachtungen angestellt werden. Es wurde die Befürchtung geäussert, dass die vom Gemeinderat geplante Sanierung mit Erweiterung einen Hüftschuss darstellen könnte; das Areal sei heute schlecht ausgenutzt und eine Sanierung würde diesen Zustand zementieren. Stattdessen sollen in einer gesamthaften Betrachtung Optionen über einen längeren Zeitraum (30 Jahre) entwickelt werden. Dies gilt umso mehr, als die Gemeinde im Gebiet Neuallschwil über keine Landreserven verfügt.

Eines der Ziele der Planung muss daher darin bestehen, auf dem Areal eine Baulandreserve für späteren Bedarf der Gemeinde zu schaffen bzw. zu erhalten, indem sowohl die im aktuellen Schritt zu schaffenden Nutzungen in Form einer Erweiterung oder eines Neubaus platzsparend angeordnet werden als auch spätere Schritte zur Erneuerung des Bestandes vorausschauend in die Planung einbezogen werden, um möglichst lange keinen Zustand zu erreichen, in dem das Areal «fertig gebaut» ist. Solche Überlegungen sollen auch in den Entscheid über Sanierung oder Neubau des Schulhauses einfließen.

Aus diesen Gründen erwartet die Kommission eine umfassende Auslegeordnung über mögliche Varianten für den Neubau, die Sanierung und/oder Erweiterung des Schulzentrums Neuallschwil unter Berücksichtigung von pädagogischen, sozialen, ökologischen, finanziellen und städtebaulichen Aspekten. Dabei ist nach dem ausdrücklichen Willen einer Kommissionsmehrheit (5:2 Stimmen) auch der Rückbau des alten Schulhauses (Baslerstrasse 255) nicht auszuschliessen. Unter ökologischen Kriterien ist ein allfälliger Neu- oder Erweiterungsbau möglichst klimafreundlich zu bauen, aber auch die energetische Sanierung des Bestandes zu optimieren.

Unter den finanziellen Aspekten werden auch die Risiken einer ungünstigen Kostenentwicklung zu berücksichtigen sein, die bei einer Sanierung generell höher ausfallen als bei Neubauten.

Im Rahmen dieser Auslegeordnung wird auch zu klären sein, wie in Bezug auf eine angestrebte Entlastung des SH Gartenhof um 4 Klassen (siehe oben 2.2.1) weiter zu verfahren ist. Der dadurch fehlende Schulraum müsste beim Schulzentrum Neuallschwil geschaffen werden, wenn nicht von der Erweiterungsoption beim SH Bettenacker Gebrauch gemacht wird.

Mit diesem Vorgehen nimmt die Kommission in Kauf, dass die Planungsstudien mehr Zeit in Anspruch nehmen als vom Gemeinderat geplant. Sie hält dies für vertretbar, weil durch die beschleunigte Realisierung eines SH Bettenacker der dringliche Raumbedarf der Primarschule befriedigt wird. In Kauf zu nehmen ist dabei ebenfalls, dass in der Zwischenzeit ein erhöhter Unterhalt für den Ersatz und die Instandstellung defekter Einrichtungen anfällt, da den Lehrpersonen, Schülerinnen und Schülern nicht zugemutet werden kann, sich auf Dauer mit Defekten abzufinden, die wegen einer vermeintlich unmittelbar bevorstehenden Sanierung nicht behoben werden.

## **2.6 Schulraumprovisorien**

Bei einem Neubau oder einer Sanierung des SH Neuallschwil müssen voraussichtlich Schulraumprovisorien zur Verfügung gestellt werden. In welchem Umfang solche benötigt werden, hängt u. a. davon ab, ob und wie die Arbeiten etappiert werden bzw. im Fall eines Neubaus davon, ob bestehende Gebäude bis zum Bezug des Neubaus genutzt werden können. Diese Planung ist mit der Untersuchung der Optionen für das Areal Neuallschwil an die Hand zu nehmen. Zusätzlich sind jedoch für den kurzfristigen Bedarf die nötigen Schulraumprovisorien vorzusehen, bis das SH Bettenacker zur Verfügung steht.

## **2.7 Kredithöhe**

Die Höhe des Kredites war in der Kommission nicht unumstritten. Da kein Konzept für die zu erstellenden Studien besteht, kann auch der Aufwand nur äusserst grob abgeschätzt werden. Allerdings ist zu bedenken, dass der beantragte Kredit ohnehin nur einen Bruchteil der Planungs- und Projektierungskosten umfasst und eine Kürzung zur Folge hätte, dass nach kurzer Zeit eine weitere Tranche beim Einwohnerrat beantragt werden müsste. Dies erscheint der Kommissionsmehrheit wenig zielführend. Den Antrag, den Kredit auf CHF 325'000 zu kürzen, hat die Kommission mit 2:4 Stimmen bei einer Enthaltung abgelehnt.

## **2.8 Vorstösse**

Die Abschreibung der Vorstösse

- Motion von Niklaus Morat, SP-Fraktion, vom 8. November 2023, betreffend 4 Primarschulstandorte für Allschwil (Geschäft 4693)
- Motion von Christian Jucker, EVP/GLP/Grüne-Fraktion, vom 8. November 2023, betreffend Variantenentscheid Schulraumplanung (Geschäft 4694)
- Postulat von Andreas Bärtsch, FDP-Fraktion, vom 7. Dezember 2023, betreffend provisorischen Schulraum für die Primarschule Allschwil (Geschäft 4700)

war unbestritten und wird von der Kommission einstimmig gutgeheissen.

Die Abschreibung der Motion von Urs Poživil, FDP-Fraktion, und Patrick Kneubühler, SVP-Fraktion, vom 21. Dezember 2023, betreffend Bericht Finanzierbarkeit Viererstandortlösung Schulraumplanung (SRP) (Geschäft 4710) wird von der Kommission mit 3:4 Stimmen abgelehnt. Zu den Gründen siehe unten unter 3.4.

### 3. Mitbericht der Finanz- und Rechnungsprüfungskommission (FIREKO)

Die FIREKO hat die Sondervorlage 4720 *Kredit für die Planungsvorbereitungen zur Umsetzung der langfristigen Schulraumplanung* in drei Sitzungen behandelt.

Die Einschätzungen wurden vor allem aufgrund finanzpolitischer Überlegungen beraten und sind nur marginal von parteipolitischen Ansichten gefärbt. Der vorliegende Bericht wurde einstimmig von der FIREKO abgesegnet.

#### **3.1 Grundsätzliche Beobachtungen**

Die Sondervorlage stützt sich im Wesentlichen auf Unterlagen, die unter der Annahme des ehemaligen Gemeinderates beschlossen wurden, der von drei Schulstandorten ausging. Die Sondervorlage selbst geht jedoch von 4 Schulstandorten aus. Aus der Vorlage ist ersichtlich, dass diese in sich gewisse Widersprüche aufweist. Diese Widersprüche sind der Zusammenführung der Unterlagen geschuldet, welche unter diesen verschiedenen Annahmen und über der Zeit des Meinungsumschwungs zusammengestellt wurden.

Der Gegenstand dieser Sondervorlage ist nicht die Absegnung von drei oder vier Schulstandorten, sondern die Bewilligung eines Kredits für die Erarbeitung von vertieften Plänen zur Umsetzung der langfristigen Schulraumplanung ermöglichen.

Nachfolgend sind die Bewertungen nach den Kapiteln der Sondervorlage aufgelistet.

#### **3.2 Einschätzungen nach Kapitel geordnet**

##### 3.2.1 Zu 2.3 Unterschiede und Gemeinsamkeiten der beiden Varianten

- Die Sondervorlage basiert auf der Annahme, dass 84 Primarschulklassen und 30 Kindergartenklassen unabhängig von der Anzahl Standorte ausreichend sind. Die Ecksteinstudie zeigt eine mittlere Erwartung von 83.5 Primarschulklassen und 26.9 Kindergartenklassen für das Schuljahr 2037/2038 voraus. Bis zum Schuljahr 2052/2053 soll sich dies gar zu 97 Primarschulklassen und 29 Kindergartenklassen ausweiten. Diese Prognosen werden mit einer Unsicherheit von etwa  $\pm 5\%$  ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Schulraumplanung für die nächsten 25 Jahre genug Klassenraum für die Kindergärten bietet, jedoch schon nach 10 Jahren nach Erstellung der neuen Schulräume wieder an die Grenzen der Primarschulklassenzimmer stossen wird. Dies bedeutet, dass bei diesem Planungsansatz berücksichtigt werden muss, dass nach Erstellung des neuen Schulraumes bereits mit der Planung der Erweiterung des Schulraumes geplant werden muss.

- Miet- und Pachtzinse werden in der Tragbarkeitsstudie als realisiert betrachtet. Dies ist mit Vorsicht zu geniessen, da doch ähnliche Annahmen für das Bettenacker- und das Gartenstrasse-Schulhaus getroffen wurden, die schlussendlich nicht realisiert wurden.

### 3.2.2 Zu 2.5 Kostenberechnung je Variante

- Bei der Betrachtung der Kostenberechnung sollte der Genauigkeitsgrad der Schätzungen berücksichtigt werden  
 Dreierstandort: (62 Mio ----- 83 Mio ----- 104 Mio)  
 Viererstandort: (75 Mio ----- 100 Mio ----- 125 Mio)  
 Die Überlappung der Schätzungen macht es nicht leicht zu entscheiden, welche der beiden Varianten tatsächlich die kostengünstigere und dennoch effizientere sein wird. Allein vom finanzpolitischen Standpunkt aus betrachtet, sind die Varianten nicht wirklich zu unterscheiden.
- Ziel der Tragbarkeit ist es, die Effekte dieser Investitionen innert 30 Jahren zu begleichen. D.h. allein um die direkten Ausgaben zu tilgen müssen pro Jahr zwischen 2.0 Mio und 4.2 Mio Überschuss erzeugt werden.
- Die Genauigkeit der Abschätzungen wird dadurch erschwert, dass die verwendeten Erfahrungswerte der Kostenkennwerte aus dem klassischen Schulhausbau abgeleitet wurden und für den Holzsystembau nicht in gleichem Masse Erfahrungswerte vorliegen.

### 3.2.3 Zu 2.6 Übersicht der geschätzten Kostenfolgen je Variante

- Die FIREKO hat Zweifel an der Gleichwertigkeit der Lösungen, da die präsentierte Wertung der Kriterien die Resultate stark variieren lässt. Die Wertung der Kriterien ist allerdings nicht allein auf finanzpolitische Überlegungen zurückzuführen und wurde deshalb für den Bericht der FIREKO nicht weiter diskutiert.
- Die Nutzungsdauer dieser Neubauten wurde auf 60 Jahre angesetzt, während für das Gartenhofschulhaus noch auf 80 Jahre gesetzt wurde.
- Die Verwaltung als auch der Gemeinderat haben eingestanden, dass die tatsächlichen baulichen und betrieblichen Unterhaltskosten bei den bestehenden Schulhäusern unter den angesetzten 4% lagen.
- Unter diesen Annahmen ergibt sich ein jährlicher Aufwand aufgrund dieser Investitionen unter Berücksichtigung der  $\pm 25\%$  Genauigkeit

Art des Aufwandes	Kleinster Betrag	Grösster Betrag
betrieblich (2.5%)	1.5 Mio	3.1 Mio
baulich (1.5%)	0.9 Mio	1.9 Mio
Schuldzins	0.5 Mio	6.2 Mio
Abschreibungen	1.9 Mio	3.9 Mio
Total	4.8 Mio	15.1 Mio

### 3.2.4 Zu 2.7 Beurteilung der Tragbarkeit

- Der grösste Beitrag zur Tragbarkeit der finanziellen Belastung der Gemeinde wird offensichtlich durch die Steuereinnahmen geleistet. Andere Ertragsfaktoren lassen sich nur sehr gering durch politische Entscheide beeinflussen.
- Die Tragbarkeitsanalyse geht von einem in etwa gleich grossen Investitionsvolumen ausserhalb des Schulraumes aus. Egal welcher Entscheid getroffen wird, die beiden Investitionsvolumen müssen die gleiche Selbstfinanzierung teilen.
- Der preisliche Vorteil des Holzbausystem wird zurzeit vom Gemeinderat bei etwa 4-8% eingeschätzt. Die FIREKO war nicht in der Lage Evidenz zu finden, die diese Annahme stützen.
- Die FIREKO ist der Auffassung, dass die Planung eine haushälterische Bauweise (inklusive Landverbrauch) berücksichtigen muss, die einen weiteren Ausbau kostengünstiger ermöglichen wird. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird dieser Ausbau schon in deutlich weniger als 30 Jahren notwendig sein.
- Aufgrund der Limitierung der Gesamtinvestitionen (innert 30 Jahren sollen die negativen Effekte neutralisiert werden) ist eine Verkürzung der Bauzeiten für den Schulraum mit einer vermehrten Verschiebung von Investitionen ausserhalb der Schulraumes gekoppelt. Die finanziellen Risiken eines Investitionsstaus sind unbedingt zu berücksichtigen.
- Da die berücksichtigten Unterlagen den Mehraufwand bei der Altersversorgung noch nicht berücksichtigen, ist die FIREKO der Ansicht, dass keine der Varianten lediglich aufgrund eines der vorgestellten Steuerszenario tragbar ist. Es bedarf auf jeden Fall Massnahmen zur Verbesserung der Tragbarkeit.

### 3.2.5 Zu 2.8 Mögliche Massnahmen zur Verbesserung der Tragbarkeit

- Die vorgestellten Massnahmen konzentrieren sich hauptsächlich auf die positiven Effekte. So führt zwar eine Erhöhung des Steuerfusses zu Mehrertrag, doch droht auch eine Erhöhung der Wegwanderung. Sowohl negative als auch positive Effekte müssen eingeschätzt werden.
- Aufgrund der Tatsache, dass der jährliche Aufwand im Bereich der Pflegekosten um etwa 4 Mio angestiegen ist, zeigt auf, dass auch im optimistischen Steuerszenario gleich bei welcher Variante Massnahmen eingeleitet werden müssen.
- Die FIREKO sieht den möglichen Einsatz des Holzsystembaus als eine der Massnahmen um das Investitionsvolumen zu senken als nicht gesichert. Als solches muss diese Massnahme gleich wie die anderen Massnahmen betrachtet werden.
- Aufgrund der erheblichen Belastung der Gemeindefinanzen bei jeder der angedachten Varianten, ist ein Massnahmenpaket notwendig. Die Tragbarkeit mit einer einzigen Massnahme zu realisieren ist anhand der präsentierten Aufstellung offensichtlich nicht möglich.

- Aus politischer Sicht ist also eine gesamtheitliche Betrachtung der Risiken für alle Aufwendungen zu machen, um daraus eine differenzierte Strategie zu entwickeln, wie die gesamten Aufgaben der Gemeinde mit den vorhandenen Mitteln mit minimalem Risiko geleistet werden können. Eine isolierte Betrachtung ist nicht zielführend.

#### 3.2.6 Zu 2.9 Zeit- und Kostenreduktion mittels vorgefertigtem Holzsystembau

- Aus finanzpolitischer Sicht muss die Planung zur Umsetzung der Schulraumstrategie finanziell tragbar sein. Eine Planung, welche den Einsatz von baulichen Methoden berücksichtigt, welche das Investitionsvolumen senken, ist eine Massnahme, die diesem Ziel gerecht wird. Wie bei allen Massnahmen sind aber nicht nur die positiven, sondern auch die negativen Effekte zu berücksichtigen.

#### 3.2.7 Zu 2.11 Projektierungskredit für vier Schulhausstandorte

- Die FIREKO ist erstaunt in dieser Vorlage folgende Formulierung zu finden: «Sollte der Einwohnerrat der Variante Viererstandort zustimmen».
  - Der Einwohnerrat ist nicht in der Lage einer Variante zuzustimmen. Es liegt kein entsprechender Antrag vor.
  - Der Einwohnerrat behandelt eine Sondervorlage zur Finanzierung der Planungsvorbereitungen. Auch wenn der Einwohnerrat dieser Vorlage zustimmt, ist der Entscheid, ob drei oder vier Schulstandorte geplant werden, nicht durch den Einwohnerrat gefällt.
  - Der Gemeinderat seinerseits hat bereits öffentlich verkündet, vier Standorte zu realisieren.
  - Keine der anderen Vorlagen ermöglicht den Einwohnerrat einen Entscheid zu treffen, da sie alle auf einen Vergleich der Varianten hinzielen, nicht auf den Entscheid.
- Die FIREKO ist ebenso der Ansicht, dass erst die durch diese Sondervorlage finanzierten Arbeiten die Grundlagen zur Beantwortung der Motion 4710 *Finanzierung 4er Standorts* nicht abschreiben.

#### 3.2.8 Zu 2.12 Zeitplan der Umsetzung der Schulraumplanung

- Der Zeitplan muss zwingend die zu treffenden Massnahmen beinhalten, welche die Tragbarkeit dieser Investitionen ermöglichen.

### 3.3 Anträge

- a) Ein Massnahmenkatalog zur Erreichung der finanziellen Tragbarkeit muss im Rahmen der Planungsvorbereitung definiert werden und in der Zeitplanung des Gesamtprojektes integriert sein.
- b) Die Motion 4710 *Finanzierung 4er Standorts* wird nicht abgeschrieben.

- c) Die Kosten des Gesamtprojektes müssen finanziell tragbar sein. Eine Umsetzung wird als tragbar angesehen, wenn nach 30 Jahren die finanziellen Kennzahlen nicht schlechter eingestuft sind als im Rechnungsjahr 2024.

### **3.4 Stellungnahme der Kommission für Bauwesen und Umwelt**

Die von der Finanz- und Rechnungsprüfungskommission gemachten Überlegungen sind wichtig und nachvollziehbar. Wird den Anträgen der Kommission für Bauwesen und Umwelt gefolgt, relativiert sich jedoch die finanzpolitische Bedeutung der aktuellen Entscheidungen, weil die Investitionsentscheide über mehrere Jahre gestaffelt und dadurch in Kenntnis der in der Zwischenzeit erzielten Planungsergebnisse und der allenfalls eingetretenen Veränderungen der äusseren Rahmenbedingungen (wie z. B. der Kostenentwicklungen im Bericht Alter) erfolgen. Eine finanzpolitische Massnahmenplanung wird dann einzuleiten sein, wenn sich im Verlauf dieses Prozesses zeigt, dass die Tragbarkeit der zu tätigenden Investitionen nicht gegeben ist.

Die Kommission für Bauwesen und Umwelt hat es darum einstimmig abgelehnt, den Anträgen a) und c) der FIREKO zu folgen. Der Antrag b) wurde mit 3:4 Stimmen abgelehnt.

## **4. Antrag**

---

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen die Kommission für Bauwesen und Umwelt

### **zu beschliessen:**

1. Der Einwohnerrat genehmigt einen Planungskredit im Umfang von CHF 650'000.00 inkl. MwSt für:
  - a) Planungs- und Projektierungsarbeiten betreffend ein Schulhaus für 18 Klassen auf der Parzelle A-685 (Bettenacker) mit den Optionen (1) zur Erweiterung auf 24 Klassen und (2) zur Erweiterung um ein Kombigebäude für die Musikschule;
  - b) Erarbeitung von verschiedenen Varianten für den Neubau, die Sanierung und/oder Erweiterung des Schulzentrums Neuallschwil unter Berücksichtigung von pädagogischen, sozialen, ökologischen, finanziellen und städtebaulichen Aspekten im Rahmen einer Gesamtbetrachtung bestmöglicher zukünftiger Nutzungsoptionen der Parzellen A-484 und A-485, unter Einschluss des möglichen Rückbaus von Bestandesbauten;
  - c) Planung von kurzfristigen Schulraumprovisorien.
2. Die Motion von Niklaus Morat, SP-Fraktion, vom 8. November 2023, betreffend 4 Primarschulstandorte für Allschwil, Geschäft 4693, wird als erledigt abgeschrieben.

3. Die Motion von Christian Jucker, EVP/GLP/Grüne-Fraktion, vom 8. November 2023, betreffend Variantenentscheid Schulraumplanung, Geschäft 4694, wird als erledigt abgeschrieben.
4. Die Motion von Urs Poživil, FDP-Fraktion, und Patrick Kneubühler, SVP-Fraktion, vom 21. Dezember 2023, betreffend Bericht Finanzierbarkeit Viererstandortlösung Schulraumplanung (SRP), Geschäft 4710, wird als erledigt abgeschrieben.
5. Das Postulat von Andreas Bärtsch, FDP-Fraktion, vom 7. Dezember 2023, betreffend provisorischer Schulraum für die Primarschule Allschwil, Geschäft 4700, wird als erledigt abgeschrieben.

**KOMMISSION FÜR  
BAUWESEN UND UMWELT**

Präsident:



Matthias Häuptli