

Ersatz Pavillon Freizeithaus Allschwil

Chronologie des Partizipationsprozesses mit Nutzer*innen und Besucher*innen:

von der Architektenwahl über die Bedarfserhebung bis zum Vorprojekt

Sommer 2019 bis Herbst 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Architektenwahl mit Schwerpunkt Beteiligungsverfahren	2
2. Projektorganisation und Terminplan.....	2
3. Bedarfserhebung und Auswertung mit Hauptaussagen	3
3.1 Schüler*innen aus den 6. Klassen (2018 und 2019).....	3
3.2 Teilnehmer*innen des Volljährigkeitsfests (2014–2019).....	4
3.3 Online-Fragebogen.....	4
3.4 Gespräche mit Besucher*innen während der Öffnungszeiten und bei Angeboten des JFZH	5
3.5 Mieter*innen von Mehrzweckraum und «Saal Altbau» für Privatanlässe	5
3.6 Gespräche mit Kursraum- und Dauermieter*innen	6
4. Retraiten mit dem Team FZH als Hauptnutzenden	6
4.1 Retraite: Priorisierung der Bedürfnisse und Erstellen des Raumprogramms	6
4.2 Retraite: Erste Varianten besprechen und präzisieren	7
5. Präsentation der Variantenstudien am Plenum 2	7
5.1 Rückmeldungen aus Plenum, Jugendtreff und Social Media.....	8
6. Entscheidung für Grundtypologie «zweigeschossig, angebaut»	9
6.1 Richtungsweisende Steuerungsausschuss-Sitzung	9
6.2 Weitere Abklärungen und Entscheide bezüglich Energieversorgung	9
7. Konzeptpräsentation vor dem Gemeinderat und am Plenum 3	10
7.1 Präsentation des Konzepts am Plenum 3	10
8. Weitere Abklärungen und Ausarbeitung des Vorprojekts	12
8.1 Abklärungen mit dem Facility Management zum bestehenden Haus H76	12
8.2 Baubeschrieb samt Detailbudget erstellen und Sondervorlage einreichen	12
8.3 Sondervorlage verfassen und einreichen.....	12
9. Fazit zum Partizipationsprozess	13

1. Architektenwahl mit Schwerpunkt Beteiligungsverfahren

Im Dezember 2018 genehmigt der Einwohnerrat den Antrag für den Planungskredit «Ersatz Pavillon Freizeithaus» im Rahmen des ordentlichen Budgets.

Das Team Freizeithaus (FZH) erarbeitet in einem länger dauernden Organisationsentwicklungsprozess (OE) ein neues Betriebskonzept für die Institution. Der Gemeinderat wird am 27. Februar 2019 über die angestrebte soziokulturelle Ausrichtung informiert (GRB 52) und genehmigt die Konzeption. Mit dem GRB 185 erhält der Gemeinderat am 19. Juni 2019 Zahlen zur Nutzung und Auslastung des Freizeithauses. Dem OE-Prozess vorbehalten bleibt die Ausarbeitung des Bistro-Konzepts, welches zu einem späteren Zeitpunkt separat eingereicht wird. Die genehmigte Konzeption bildet die inhaltliche Grundlage für das Beteiligungsverfahren im Projekt Ersatz Pavillon FZH.

Im Sommer 2019 besprechen Jürgen Johner (Abteilungsleiter Entwickeln, Planen, Bauen), Peter Back und Daniel Schäfer (Abteilungsleiter Jugend, Familie, Freizeit, Sport) das Bauvorhaben bzw. das Ausschreibungsverfahren und die Bauplanung. Der Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt unterstützt einen partizipativen Planungsprozess zusammen mit Architekt und Nutzendem und empfiehlt dazu ein unkonventionelles Vorgehen für die Ausschreibung und Planung.

In Begleitung von Sven Wihan, Projektleiter Dietziker Partner Baumanagement AG, werden ab August 2019 die Grundlagen für das Verfahren erstellt und eine Planerausschreibung verfasst: Über ein Wahlverfahren wird das für das Beteiligungsverfahren geeignetste Architekturbüro gesucht. Die Ausschreibung wird Ende Oktober 2019 vier ausgewählten Architekturbüros zugestellt. Am 6. November erhalten die Architekturbüros vor Ort eine Begehung und können sich ein erstes Bild des Freizeithauses machen.

Am 2. Dezember 2019 präsentieren die vier geladenen Architektenteams ihre Unterlagen vor dem Bewertungsgremium. Im Bewertungsverfahren erhalten Rüdisühli Ibach Architekten aus Basel die höchste Punktzahl und das Gremium empfiehlt einstimmig, das Architekturbüro mit der Planung und Ausführung zu beauftragen.

Am 18. Dezember 2019 bestätigt der Gemeinderat die Empfehlung des Wahlgremiums, vergibt den Planungsauftrag an Rüdisühli Ibach Architekten und genehmigt die Planungskosten inkl. der Kosten für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens (GRB 437).

Der Gemeinderat genehmigt am 22. April 2020 das Betriebskonzept Freizeithaus Allschwil (GRB 130), anerkennt damit die soziokulturelle Ausrichtung mit den fünf Tätigkeitsfeldern und die Entwicklung der Institution in den zwei Phasen Sicherung und Ausbau.

2. Projektorganisation und Terminplan

Ende 2019 wird das Wahlgremium aufgelöst und die Projektorganisation für das Planungsverfahren bis und mit Eingabe des Vorprojekts festgelegt. Am 19. Februar 2020 beschliesst der Gemeinderat (GRB 53) die Zusammensetzung des Steuerungsausschusses und des Projektteams (Projektorganigramm). Zudem genehmigt der Gemeinderat den Terminplan samt dem geplanten Beteiligungsverfahren. Ziel ist, dass das



Fotos vom bestehenden «Altbau»

Vorprojekt Ende September ausgearbeitet ist und danach als Sondervorlage im Gemeinderat und Einwohnerrat behandelt wird.

Zitat aus GRB 53: «Für einen Teil des Gemeinderats ist das Partizipationsverfahren schlecht aufgegleist, da keine Leitplanken vorgegeben sind. Es wird befürchtet, dass das Verfahren uferlos wird und zu einem Wunschkonzert verkommt.» Daher bestimmt der Gemeinderat die maximale Hauptnutzungsfläche von 340m² für das Bauprojekt. Er stützt sich dabei auf das provisorische Raumprogramm, welches der Architektenausschreibung beigelegt war. Für den Partizipationsprozess sind die im provisorischen Raumprogramm beschriebenen Nutzungen nicht bindend, da erst eine intensive Auseinandersetzung mit den Nutzer*innen sowie eine umfassende Bedarfserhebung mit einer präzisen Auflistung der Anforderungen zum definitiven Raumprogramm führt.

Das Projektteam mit Projektleiterin Michelle Kamm (Abt. Entwickeln, Planen, Bauen), dem Architektenteam Alban Rüdüsühli und Fabienne Siegrist sowie dem Nutzer*innenvertreter Daniel Schäfer startet das Projekt. Mit einem ersten Bericht im Allschwiler Wochenblatt wird am 20. März 2020 die Allschwiler Bevölkerung über das Planungsverfahren und die angelaufenen Bedarfserhebungen aufmerksam gemacht. Im weiteren Projektverlauf unterstützt Moritz Schibler das Projektteam bei der Kommunikation im Sinne der gemeinderätlichen strategischen projektbegleitenden Kommunikation nach aussen und innen.

3. Bedarfserhebung und Auswertung mit Hauptaussagen

Die Bedarfserhebungen fanden zwischen Februar und April statt und sämtliche Daten – auch solche von schon älteren Befragungen – wurden für das Plenum 1 vom 29. April 2020 ausgewertet und aufbereitet.

Aufgrund des Corona-Lockdowns musste die ursprünglich in vielfältigen Formen geplante Bedarfserhebung (Hearing) im Freizeithaus abgesagt werden. Die Befragung der Besucher*innen und Nutzer*innen wurde durch einen umfassenden digitalen Fragebogen ersetzt und in Form von Gesprächen in kleinen Gruppen geführt.

Ebenso musste das Plenum 1 abgesagt werden. Die Hauptaussagen aller Erhebungen wurden in zwei animierten Präsentationen zusammengefasst und auf der eigens für das Projekt erstellten Webseite www.ersatzbau-freizeithaus.ch zugänglich gemacht.

Am 15. Mai 2020 wurden in einem zweiten Bericht im Allschwiler Wochenblatt die Ergebnisse der Befragungen der Öffentlichkeit präsentiert.

3.1 Schüler*innen aus den 6. Klassen (2018 und 2019)

Alle 6. Klassen werden jährlich im Rahmen von Schulklassenbesuchen ins Jugendfreizeithaus eingeladen und zu ihrem Freizeitverhalten befragt. Die Auswertung berücksichtigt die Befragungen in den Jahren 2018 und 2019.	
Anzahl befragte Personen	- Jahr 2018: 159 - Jahr 2019: 168
Methoden	schriftliche Befragungen und persönliche Gesprächsrunden mit jeder Klasse
Hauptaussagen	<p>Die Befragten...</p> <ul style="list-style-type: none"> - wünschen sich einfachen Zugang zu Freizeitanlagen und die Möglichkeit zur selbstständigen Nutzung – betrifft nicht nur das FZH; - wollen auch angeleitet, begleitet und unterstützt werden; erwarten Jugendarbeitende, die zur Seite stehen und bei Bedarf helfen; - möchten den offenen Jugendtreff und/oder das Areal samt Infrastruktur regelmässig nutzen – haben dabei viele Wünsche an Öffnungszeiten sowie an die Ausstattung und Ausgestaltung der Innen- und Aussenräume; - möchten Veranstaltungen sowie Klassenevents mitorganisieren und besuchen; - möchten Räume für Geburtstagsfeste; - wünschen sich Kursangebote (Werken, Sport etc.) – diese Altersgruppe hat die höchste Erwartung an animiertes Programm und Angebote; - haben ein sehr grosses Bedürfnis nach geschlechterspezifischen Angeboten.

3.2 Teilnehmer*innen des Volljährigkeitsfests (2014–2019)

<p>Auf der Anmeldung zum Volljährigkeitsfest werden drei Fragen an die jeweils 18-jährigen Einwohnenden von Allschwil verschickt. Ausgewertet wurden ausschliesslich Aussagen mit Bezug zum Freizeithaus, zu Freiräumen und Parkanlagen sowie zu gewünschten Angeboten und Veranstaltungen. Berücksichtigt wurden die letzten sechs Jahrgänge.</p>	
Anzahl befragte Personen	<ul style="list-style-type: none"> - Anmeldungen mit Aussagen von 242 Personen der JG 1996 bis 2001 - verwertbare Aussagen zum Thema von 124 Personen
Methoden	<p>selektive Auswertung der Antworten entsprechend den Themenkriterien</p>
Hauptaussagen	<ul style="list-style-type: none"> - Treffpunkte für junge Erwachsene/ältere Jugendliche in der Gemeinde sind wichtig (gerne auch autonom genutzt) - Anlaufstelle für Stellensuche, Beratung, Unterstützung etc. bereitstellen - für attraktive Freizeitmöglichkeiten sorgen (gerne bei niederschwelligem Zugang und bezahlbar) - Grünflächen bewahren, Parkanlage gestalten und vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten auch ohne Vereinsmitgliedschaft ermöglichen - mehr Kultur und Anlässe für Ü16 (Ausgangsmöglichkeiten) - Räume für private Anlässe haben – auch um Ü16-Feste zu organisieren - witterungsgeschützte Rückzugsmöglichkeiten an schönen, aber nicht lärmsensiblen Orten haben

3.3 Online-Fragebogen

<p>Aufgrund der Corona-Massnahmen konnte die geplante physische «Beteiligungswerkstatt» bzw. das Hearing im Jugendfreizeithaus nicht realisiert werden. Stattdessen wurden die Online-Kanäle stärker frequentiert und als Hauptinstrumente für die Bedarfserhebung bzw. den Austausch genutzt.</p>	
Anzahl befragte Personen	<p>Online-Fragebogen: 142</p> <p><i>Altersstruktur:</i> 12-15 Jahre = 60%</p> <p>15-18 Jahre = 20%</p> <p>18-20 Jahre = 6%</p> <p>> 20 Jahre = 14%</p> <p><i>Geschlecht:</i> 49% weiblich, 51% männlich</p> <p><i>Besuch:</i> 50% häufig/regelmässig, 50% selten/unregelmässig</p>
Methoden	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Antworten des Fragebogens im Kontext zu Alter und Geschlecht mit anschliessender Gewichtung der Antworten - Instagram: viele Beiträge mit einzelnen themenspezifischen Fragen - Webseite www.ersatzbau-freizeithaus.ch mit Kommentarfunktion
Hauptaussagen	<ul style="list-style-type: none"> - Freunde treffen – drinnen und draussen, in Räumen mit Privatsphäre sowie im gemeinschaftlich genutzten, grosszügigen Jugendtreff - jugendgerechte Einrichtung mit bequemen Sitzgelegenheiten - vielfältige Infrastruktur zur Nutzung (WLAN, Internet, Musik, Beamer, Spiele, Döggelikasten, Billardtisch etc.) - Verpflegungsangebot für den kleinen Geldbeutel an der Theke - Sportliche Aktivitäten und Verleih von Spielgeräten (drinnen und draussen) - Unterhaltung und animiertes Programm (je nach Jahreszeit und Interesse) - Veranstaltungen und Kursangebote für das Jugendalter (öffentlich, privat) - Selbstverwaltung (Organisation von Aktionen und Veranstaltungen) - Raummiete (teilautonome Nutzung) - Anlaufstelle bei persönlichen Anliegen oder Unterstützung bei Projekten - Mitarbeit im Treff (z.B. Bar-Team) - Feierabendtreffpunkt für Ü16

3.4 Gespräche mit Besucher*innen während der Öffnungszeiten und bei Angeboten des JFZH

<p>Mit Besucher*innen des offenen Jugendtreffs, Sportler*innen, Skater- und Bikergruppen, geschlechterspezifischen Gruppen etc. kam es im Hinblick auf das Projekt zum regelmässigen Austausch (vor und während des Lockdowns). Diese Gespräche waren wichtig, da es sich bei den befragten Personen um regelmässige Besucher*innen des JFZH handelt, die die Institution gut kennen und sich häufig auch am Betrieb beteiligen.</p>	
Anzahl befragte Personen	50–60
Methoden	Notizen zu den (teils wiederkehrenden) Einzel- und Gruppengesprächen
Hauptaussagen	<p>Die Befragten bestätigen weitgehend die Hauptaussagen der Online-Befragung. Sie legen zudem Wert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung des öffentlich zugänglichen Areals mit Hauptausrichtung auf sportliche Aktivitäten wie den befestigten Pumptrack (Teer oder Beton), zusätzliche Skate-Elemente auf separatem Platz -> Betonplatz für Ballsportarten, Elemente für Parkour-Training (Kraft, Geschicklichkeit), Boulderwand - möglichst wenig Fläche überbauen und Platz für Aktivitäten haben - attraktive witterungsgeschützte Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten - Brunnen und Stromanschluss sowie Zugang zu WC-Anlage - Raum für Velowerkstatt und Bauwerkzeug (Unterhalt Dirt-Bahn) - spezifische Angebote für Ü16/Ü18 inkl. teilautonome Raumnutzung/Miete - Innenräume variabel beispielbar/vielseitig nutzbar - helle Räume, die aber abgedunkelt werden können - Gruppenräume, die schallisoliert sind -> gleichzeitige Nutzung - grosszügiger Platz vor der Theke - gute Erschliessung des Aussenraums aus dem Jugendtreff heraus - Jugendtreff nicht mit Erwachsenen und Kindern teilen

3.5 Mieter*innen von Mehrzweckraum und «Saal Altbau» für Privatanlässe

<p>Ende Februar wurde ein doppelseitiger Fragebogen an alle Mieterinnen und Mieter geschickt, die in den letzten 26 Monaten entweder den Mehrzweckraum oder den Saal Altbau für einen Privatanlass gemietet hatten. Gefragt wurde nach Nutzungsbedürfnis, Raumgrösse/Gästeanzahl, Ausstattung von Raum, Küche und Aussenraum sowie Mietkosten.</p>	
Anzahl befragte Personen:	<ul style="list-style-type: none"> - 225 verschiedene Mieter*innen buchten 256 Mal einen der beiden Räume - der Fragebogen kam bei 218 von 225 Zustelladressen an - der Rücklauf betrug 56 Fragebogen (entspricht 25%)
Methoden	Fragebogen mit Multiple-Choice-Verfahren (Mehrfachantworten) und Freischreibfeldern
Hauptaussagen	<ul style="list-style-type: none"> - Raumgrösse um 110m² für 30 bis 60 Gäste für Familienfeste und Partys - einen grossen Raum, unterteilbar, gute Akustik, gute Lärmdämmung, grosse Fenster, einfach abzudunkeln, gute Lüftung, dimmbares Raumlicht - Befestigungsmöglichkeiten für Dekoration - Musikanlage, Lichteffekte, Beamer - zeitgemässe WC-Anlage, Putzraum - pflegeleicht und strapazierfähig – trotzdem gemütlich und freundlich - eingerichtete Küche mit Geschirrwashmaschine (als Mietoption) - Bar und Kühlschränke in der Grundausstattung - Materialraum mit Tischen, Stühlen, Bänken etc. - separater Eingang mit Garderobe - direkter Zugang zu gedecktem Aussensitzplatz mit Aussenlicht und Grill - Mietkosten ähnlich wie heute – für jedes Budget bezahlbar

3.6 Gespräche mit Kursraum- und Dauermieter*innen

Im März und April fanden Interviews mit bestehenden Kursleiter*innen von Bewegungs-, Tanz-, Musik- und Selbstverteidigungskursen statt. Diese Personen wurden auch während des weiteren Mitwirkungsprozesses informiert und lieferten Feedbacks.	
Anzahl befragte Personen	8 Kursleiter*innen von wöchentlichen Kursangeboten
Methoden	Gesprächsnotizen zu den Wünschen und Erwartungen an einen Kursraum
Hauptaussagen	Die Kursleiter*innen bestätigen viele der Hauptaussagen der Privatraummieter*innen und ergänzen sie um folgende Wünsche: <ul style="list-style-type: none">- Umziehraum mit Garderobe (gerne mit Dusche), getrennte WC-Anlage- Schrank zum Versorgen von Kursmaterial bzw. abschliessbarer Materialraum für Matten, Whiteboard, Erste-Hilfe-Koffer, Instrumente etc.- Spiegelwand, Musikanlage, Bühnenelemente für Aufführungen- viele Fenster (gerne mit Vorhängen als Sichtschutz), helles Raumlicht- gute und leise Lüftung (Kühlung im Sommer)- widerstandsfähiger Boden (gerne gedämpft zum Tanzen)- Einrichtungen und Ausstattungen für eine unkomplizierte Reinigung- Teeküche mit Geschirr

4. Retraiten mit dem Team FZH als Hauptnutzenden

4.1 Retraite: Priorisierung der Bedürfnisse und Erstellen des Raumprogramms

Eine erste Retraite mit dem Team des Freizeithauses fand am 11. Mai 2020 statt. Das Ziel war die Priorisierung der Bedürfnisse, damit der Raumbedarf bzw. das Raumprogramm definiert werden konnten. Es galt, die Erfahrungen als Hauptnutzende der Institution sowie die im Betriebskonzept entwickelte soziokulturelle Ausrichtung bzw. den Auftrag des Freizeithauses mit den Wünschen der Besucher*innen abzugleichen.

1. Erkenntnis: Die eingegangenen Wünsche und Ideen bezüglich Jugendtreff und öffentlich zugängliches Areal sowie die Erwartungen an die Mieträumlichkeiten sind nachvollziehbar. Sie stützen die Bedürfnisse, von welchen aufgrund des stetigen Austausches mit den Besucher*innen ausgegangen werden konnte. In der Detaillierung sind viele zusätzliche und spannende Inputs und Bedürfnisse zusammengekommen, die im weiteren Projektverlauf zu beachten sind.

2. Erkenntnis: Der Ersatzbau bietet die Chance, die räumliche Entflechtung der Angebote anzugehen und damit den unterschiedlichen Raumerwartungen gerecht zu werden. Nur so können zukünftig die Räume besser ausgelastet genutzt werden, d.h. unabhängig voneinander und parallel zueinander. Für das Raumprogramm bedeutet dies, dass jede Nutzung einen eigenen Eingang und Aussenbereich hat und separate Materialdepots, WC-Anlagen sowie Küchen und Theken braucht.

3. Erkenntnis: Folgende drei Grundnutzungen wurden definiert:

- Bistro, Kulturbühne und Freizeitwerkstatt im H76 sind dem öffentlichen Publikum zugänglich und im Angebotsverständnis Teil des öffentlich zugänglichen Areals
- der Jugendtreff mit betreuten Öffnungszeiten für Jugendliche ab 11/12 Jahren kommt in den Ersatzbau und erhält dadurch mehr Rückzugsmöglichkeiten
- Party- und Kursräume für private Veranstaltungen (Raumvermietung) und Kursangebote im Bereich Tanz und Bewegung kommen in den Ersatzbau und sind unabhängig von den Veranstaltungen im H76 oder von den Jugendtrefföffnungszeiten nutzbar

4. Erkenntnis: Die Organisation der Nutzungen darf nicht zu Mehraufwand führen bzw. das Team FZH muss im Stande sein, die Infrastruktur problemlos zu unterhalten und zugänglich zu machen. Damit erhalten die Verbindungen unter den Raumeinheiten bzw. die Gliederung der Räume eine grosse Beachtung.

Das Raumprogramm mit Angaben zu Nutzung, Flächenbedarf, Einrichtung und Raumaussenbeziehung bzw. Raumverbindungen wurde erstellt und dient dem Architektenteam als Basis zum Entwurf erster Gebäudevarianten.

4.2 Retraite: Erste Varianten besprechen und präzisieren

Bei der zweiten Retraite mit dem Team des Freizeithauses präsentiert das Architektenteam am 19. Mai 2020 verschiedene Gebäudevarianten. Dazu gehört ein Fachexkurs betreffend Raum- und Gebäudetypologie.

Die Varianten sind am bestehenden Haus H76 angebaut oder freistehend gegliedert. Es gibt sie eingeschossig als Pavillon oder zweigeschossig. Sie sind mit dem bestehenden Gebäudebestand (H70, H76) auf dem Areal frei gruppiert oder parallel zur Strassenflucht gesetzt.



2. Retraite Team Freizeithaus

Folgende Entscheide werden während der zweiten Retraite getroffen:

1. *Entscheid:* Für das Plenum 2 sollen zwei bis drei möglichst unterschiedliche Gebäudevarianten mit verschiedenen Raumtypologien präsentiert werden.

2. *Entscheid:* Die Vor- und Nachteile der Nutzungen, die sich aus den unterschiedlichen Varianten ergeben, sollen bei der Präsentation angesprochen werden – Beispiel Pavillon: ebenerdiger Zugang mit klar definierten Aussenbereichen versus Flächenbedarf («Fussabdruck») und weite Wege bei der Nutzung.

3. *Entscheid:* Das Team Freizeithaus als Hauptnutzender trifft keine Vorauswahl, wenn die im Raumprogramm definierten Bedürfnisse und Rahmenbedingungen erfüllt sind – dazu werden mit Spannung die Rückmeldungen aus dem 2. Plenum erwartet.

4. *Entscheid:* Es zeigt sich bei allen Varianten, dass es beim bestehenden Haus H76 sowie beim angrenzenden Aussenraum Anpassungen geben wird. Diese Arbeiten müssen im Projekt aufgelistet und berücksichtigt werden. Dabei sollen neben energetischen und statischen Prüfungen auch aktuelle Vorgaben bezüglich hindernisfreiem Zugang berücksichtigt werden.

5. *Entscheid:* Die Abklärung zum Parkplatzbedarf muss schnellstens vorgenommen werden. Ebenso gilt es, den Flächenbedarf für das zusätzlich gewünschte Büro zu ermitteln.

Das Architektenteam nimmt die Feedbacks zu den einzelnen Gebäudevarianten auf und entwickelt diese weiter – auch im Hinblick auf Organisation und Nutzung. Im Projektteam werden das 2. Plenum vorbereitet und der Ablauf sowie die angedachte Kommunikation dem Steuerungsausschuss vorgelegt.

5. Präsentation der Variantenstudien am Plenum 2



Nach weiteren Variantenstudien legt sich das Projektteam auf zwei sich deutlich unterscheidende Varianten fest. Die beiden Varianten werden dem Steuerungsausschuss präsentiert und für das Plenum 2 bestätigt. Da das Raumprogramm und der daraus resultierende Flächenbedarf bei beiden Varianten die maximale Hauptnutzungsfläche überschreiten, werden die Varianten ohne Flächenangabe in Ansicht- und Grundrissplänen sowie als Modell für das Plenum 2 vom 17. Juni 2020 aufbereitet.

Das Projektteam hat die Absicht, Überlegungen zur Reduktion der Fläche zusammen mit den Besucher*innen und Nutzer*innen zu machen. Der Gap zwischen Wünschen und Ideen zu einer für alle dienlichen Lösung kann nur gemeinschaftlich und transparent geschlossen werden. Fehlt dieses «nachvollziehbar machen», fehlt auch das Verständnis für Kompromisse oder Reduktionen.

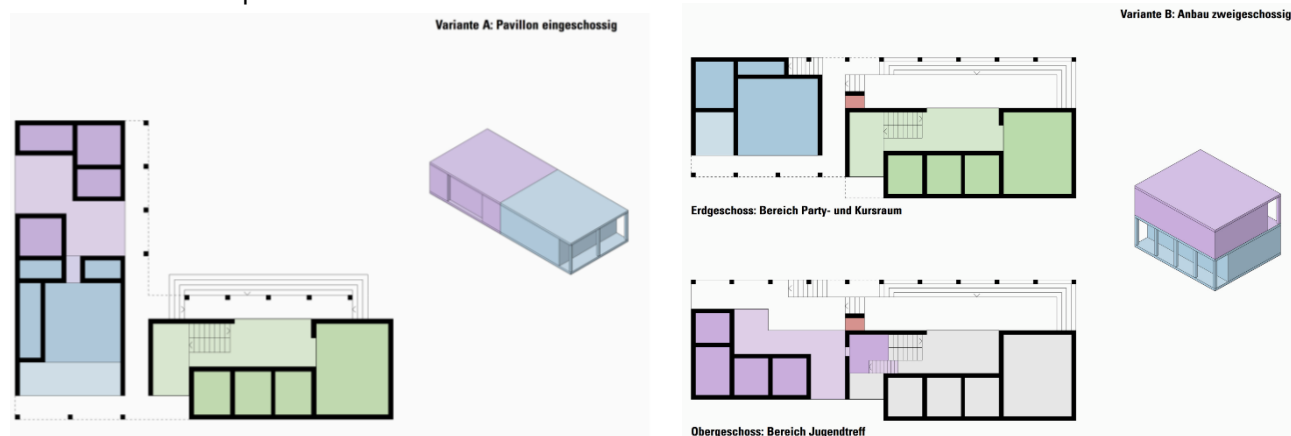
Das Plenum 2 findet im Freizeithaus statt und entsprechend den Bestimmungen zu Corona dürfen 35 interessierte Gäste den Ausführungen folgen. Daniel Schäfer fasst die Hauptaussagen der Bedarfserhebung nochmals zusammen und berichtet aus den beiden Retraits des Freizeithaus-Teams. Alban Rüdüsühli nimmt das Raumprogramm auf, führt in die architektonischen Überlegungen ein und präsentiert anhand von Plänen und Modellen die beiden Varianten A «Pavillon, eingeschossig» und Variante B «Anbau, zweigeschossig».

Im Anschluss werden in Gruppen an drei doppelt besetzten Posten verschiedene Fragenstellungen zu den Themen «Party- und Kursraum», «Jugendtreff» sowie «Aussenräume und Gebäudesetzung» besprochen und Rückmeldungen dazu gesammelt.

Die Rückmeldungen werden zum Schluss im Plenum vorgestellt und Projektleiterin Michelle Kamm informiert über den weiteren Projektverlauf: Auf der Webseite, im Jugendtreff und auf den Social-Media-Plattformen werden über das Plenum 2 orientiert, die Pläne und Fragestellungen präsentiert sowie weitere Rückmeldungen gesammelt. Ein Bericht im Allschwiler Wochenblatt gibt Auskunft über das Plenum 2.

5.1 Rückmeldungen aus Plenum, Jugendtreff und Social Media

Beide Varianten finden Zuspruch, da die verschiedenen Nutzungen unabhängig voneinander organisiert werden können, separate Eingänge und Aussenräume geschaffen sind und die Erschliessung des Areals gewährleistet ist. Die grosszügigen Vordächer und die erweiterte Terrasse vor dem Bistro überzeugen. Der Verzicht auf Gänge schafft Übersicht. Die Anzahl der Räume samt ihrer Ausstattung entspricht den Wünschen. Wenn möglich, sollen mobile Wände und Einrichtungen ein hohes Mass an Flexibilität garantieren. Eine blick- und witterungsgeschützte Feuerstelle bleibt für die Jugendlichen wichtig. Die Verbindungen zum bestehenden Haus H76 sind zu optimieren.



Variante A: Pavillon eingeschossig

Variante B: Anbau zweigeschossig

A) Eingeschossiger Pavillon: Der «Durchstosstyp» mit zwei Eingängen zum Jugendtreff überzeugt durch Grosszügigkeit und eine gut positionierte Theke. Der Pavillon wirkt offener und bietet einen hindernisfreien Zugang zu allen Räumen. Partyraum und Jugendtreff lassen sich gut zusammenschliessen. Negativ wirkt sich der grosse Flächenbedarf auf die Dirt-Bahn aus, welche weit eingekürzt werden muss. Es gibt weniger Privatsphäre im Aussenbereich, denn das Gebäude-Ensemble erzeugt einen Hof mit verschiedenen gemeinsam genutzten Flächen und Wegen.

B) Doppelgeschossiger Anbau: Die erhöhte Position des Jugendtreffs mit der Terrasse spricht insbesondere die jüngeren Jugendlichen an. Sie erhoffen sich dadurch mehr Privatsphäre. Unsicherheit herrscht, ob die Schallisolation zwischen den Stockwerken gewährleistet ist. Die Jugendlichen bemängeln den Standort der Theke neben dem WC und den schmalen Raum davor. Es fehlt zudem der direkte Zugang zwischen Treff und Partyraum. Dafür kann der Lift auch den Halbstock des bestehenden Hauses H76 erschliessen. Strassenverkehr und die Personenzugänge können den Sitzplatz im EG stören.

Sparpotenzial: Muss Hauptnutzungsfläche eingespart werden, soll im Jugendtreff ein Gruppenraum wegfallen (dafür genügend Platz um die Theke geschaffen werden), die Fläche des freistehenden Schopfs reduziert und in einen Materialraum integriert oder die Fläche des Foyers (evtl. Partyraum) reduziert werden.

6. Entscheidung für Grundtypologie «zweigeschossig, angebaut»

Die eingegangenen Rückmeldungen werden vom Team des Freizeithauses bei der dritten Retraite am 24. Juni 2002 aufgenommen und die Pro- und Contrapunkte der beiden Varianten abgewogen. Das Team entscheidet sich aufgrund des kleineren Flächenbedarfs, der kurzen Wege sowie des grösseren Potenzials der betrieblichen Anpassungen bei zukünftigen Nutzungen für den doppelgeschossigen Anbau. Zudem werden die beim Plenum 2 ausgemachten Möglichkeiten zur Flächeneinsparung bestätigt.

Die Projektleitung und die Leitung des Steuerungsausschusses unterstützen diese Entscheide und das Architektenteam beginnt mit der Ausarbeitung weiterer Entwürfe. Diese werden fortlaufend mit der Nutzendenvertretung besprochen, die die Entwürfe in den Räumen des Freizeithauses aufhängt und die Rückmeldungen der Besucher*innen und Nutzern*innen aufnimmt.

6.1 Richtungsweisende Steuerungsausschuss-Sitzung

Am 1. Juli trifft sich der vollständige Steuerungsausschuss zur Präsentation des Projektstandes und zur Verabschiedung des weiteren Planungsprozesses. Anwesend sind die Gemeinderäte Robert Vogt, Christoph Morat und Andreas Bammatter. Folgendes wird entschieden:

- Die HNF darf die vom Gemeinderat bestimmte maximale Fläche von 340m² nicht überschreiten. Die dem Steuerungsausschuss präsentierten Pläne sind anzupassen und das Raumprogramm um 27m² zu verkleinern.
- Der Bedarf von zusätzlicher Bürofläche für das Team des Freizeithauses wird anerkannt. Die Fläche wird im bestehenden Haus H76 geplant und die Fläche nicht der HNF des Ersatzbaus zugerechnet.
- Die baulichen Anpassungen im bestehenden Haus H76 sowie die Sanierungsmassnahmen werden in das Projekt Ersatzbau integriert, aber im Gesamtbudget des Vorprojekts separat ausgewiesen.
- Das Konzept des Ersatzbaus samt Sanierungsmassnahmen wird dem Gemeinderat vor dem Plenum 3 vorgelegt, damit die Kenntnisnahme des Partizipationsprozesses und das Verständnis für die daraus entwickelte Lösung abgeholt werden können.

6.2 Weitere Abklärungen und Entscheide bezüglich Energieversorgung

Am 3. Juli bespricht sich das Projektteam mit Andreas Dill (BRU, Umweltbeauftragter), René Scotzniovsky (BRU, Facility Management) und der Firma Primeo bezüglich nachhaltiger Energieversorgung bzw. unterirdisches Speicherkraftwerkwerk auf der Fläche des Ersatzbaus und des Parkplatzes:

- Die Bedarfsabklärung durch Primeo für ein Holzschnitzel-Speicherkraftwerk für das Industrieareal am Hegenheimermattweg ist vielversprechend angelaufen. Entscheide und Planung decken sich aber zeitlich nicht mit der Entwicklung des Ersatzbaus.
- Die verfügbare Fläche auf der Parzelle A-263 ist nur knapp ausreichend. Der Grundwasserspiegel für die benötigte Aushubtiefe müsste geklärt werden. Die oberirdischen Bauten und die Schüttstelle für die Schnitzelanlieferungen etc. brauchen Platz.
- Die Strassenarbeiten am Hegenheimermattweg sind weit fortgeschritten. Die Verlegung der Fernwärme-Rohre für das Industriegebiet erfolgt besser über die Gewerbestrasse.

Es wird entschieden, das Projekt Ersatzbau nicht in Abhängigkeit mit dem Projekt Speicherkraftwerk zu bringen und die Energieversorgung des Ersatzbaus wenn möglich über die Pelletheizung im Haus H70

nachhaltig zu lösen. Zusätzliche Wärmepumpensonden auf dem Areal sind zu prüfen. Ebenfalls prüfenswert ist die Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage.

Das Architektenteam startet mit der Phase Vorprojekt und führt im Juli und August 2020 Begehungen mit diversen Fachplanern vor Ort durch. Die erste Variante «Anbau kompakt» vom 10. Juli 2020 beinhaltet viele der zusammengetragenen Rückmeldungen und zeigt eine architektonische Gestaltung der Fassade sowie der Längs- und Querschnitte: Flucht des Baukörpers auf die bestehende Linie, Betonung des bestehenden Haupteingangs als Portal, Verzicht auf einen Durchgang zwischen den Gebäuden, zwei Zugänge zur Terrasse Jugentreff, Verzicht auf einen Schopf und viele weitere Punkte werden berücksichtigt.

7. Konzeptpräsentation vor dem Gemeinderat und am Plenum 3

Die Variante «Anbau kompakt» wird Ende Juli im Team des Freizeithauses und mit Besucher*innen und Nutzer*innen intensiv diskutiert. Die Fassadengestaltung hilft, immer detaillierter über die Räume samt Einrichtung/Ausstattung, Fenster und Türen/Durchgänge/Faltwände nachzudenken. Eine Liste mit Rückmeldungen wird an das Architektenteam weitergeleitet. Zudem wird die Idee der Boulderwand zur Bespielung des langen, arealzugewandten Sockels aufgenommen und Abklärungen eingeleitet.

Die überarbeitete Variante «Anbau kompakt» und das definitive Raumprogramm werden Anfang August im Projektteam verabschiedet und das Arbeitspapier für den Gemeinderat verfasst. Am 12. August 2020 stellt Daniel Schäfer (Co.-Abt.-Leiter JFFS, Nutzendenvertreter) in Beisein von Jürgen Johner (Abt.-Leiter EPB, Projektverantwortlicher) dem Gemeinderat das Konzept vor und erläutert den Partizipationsprozess. Das Raumprogramm und der Entwurf «Anbau kompakt» werden für die Ausarbeitung des Vorprojekts und die Eingabe der Sondervorlage genehmigt (GRB 279). Für die Eingabe des Vorprojekts wird gewünscht, dass substantielle Ausführungen zum Bedarf und zum Partizipationsprozess dem Antrag angefügt werden.



Modell «Anbau kompakt»

7.1 Präsentation des Konzepts am Plenum 3

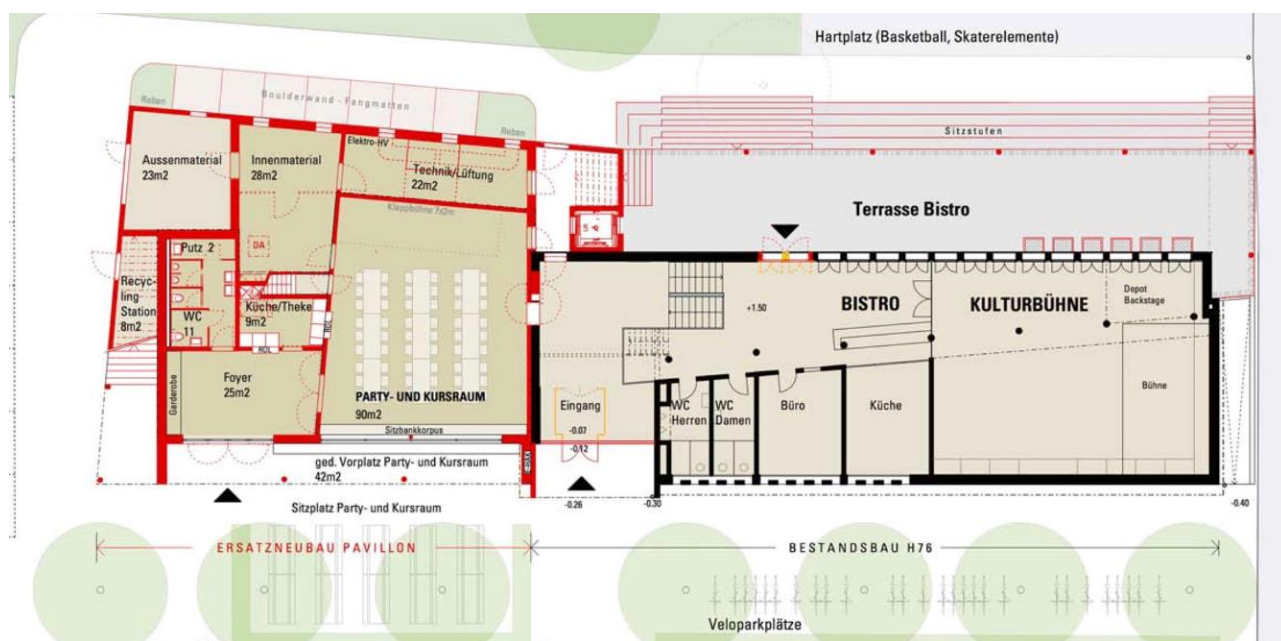
Am 19. August 2020 findet im Freizeithaus das 3. Plenum statt. Nach der Begrüssung durch den Gemeinderat Andreas Bammatter berichtet Daniel Schäfer über die eingegangenen Rückmeldungen. Der Architekt Alban Rüdüsühli erläutert das architektonische Konzept anhand der Pläne und Modelle. Er erklärt die Flächeneinsparungen und zeigt die Erschliessung und räumlichen Beziehungen der Gebäudeteile: Bistro, Veranstaltungsraum und Freizeitwerkstatt im bestehenden Haus H76; Büros als Schnittstelle auf der Galerie; Party- und Kursraum; Jugentreff mit den geplanten Ausstattungen; Durchgänge und Erschliessung inkl. hindernisfreier Zugang zu allen Räumen; Aussenräume und Arealentwicklung. Anschliessend zirkulieren die interessierten Plenumsbesuchenden zwischen drei Posten: Zu den Themenbereichen Organisation, Betrieb und Architektur können Fragen gestellt und Rückmeldungen angebracht werden.

Fazit: Die vorgeschlagene Variante erhält sowohl von Besucher*innen des Jugentreffs als auch von Kursraumnutzenden und -mietenden grossen Zuspruch. Grundsätzlich wird attestiert, dass die durch die Bedarfserhebung gemachten Erkenntnisse zu grossen Teilen berücksichtigt wurden und in den Entwurf eingeflossen sind. Die Raumanordnung erhält Lob, insbesondere, da durch die Flächenreduktion einige Räume angepasst werden mussten und es trotzdem eine direkte Verbindung zwischen Jugentreff und Partyraum gibt. Der Aussenmaterialraum mit grossem Tor wird von den Dirt-Bahnbenutzer*innen positiv bewertet. Die Boulderwand findet Anklang. Alles wirkt stimmig und die Fassade wird als Einheit wahrgenommen. Wünsche und Voten betreffen die Lärmisolation, den Bodenbelag, die Raumausstattung, die

Form der Theke, Fensteröffnungen zur Terrasse, Türen beim Medienraum sowie Sichtschutz- und Verdunkelungsstoren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussenwasserstelle (Brunnen) fehlt und es keine von aussen zugängliche WC-Anlage gibt.

In Bezug auf die Arealentwicklung und den Erwartungen an weitere sport- und bewegungsorientierte Angebote wird den interessierten Besuchern gesagt, dass beim Projekt des Ersatzbaus nur die unmittelbare Umgebungsgestaltung mitgeplant wird. Überarbeitung des Pumptracks oder zusätzliche Flächen für Skatelemente werden als separate Projekte zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen werden.

Auch über das Plenum 3 wird die Öffentlichkeit mit einem Bericht im Allschwiler Wochenblatt informiert. Alle Pläne und Daten können auf der Webseite angeschaut und Kommentare hinterlassen werden. Während des Partizipationsprozesses hat sich gezeigt, dass die 11- bis 15-Jährigen lieber im Jugendtreff die Pläne anschauen und im Gespräch mit den Jugendarbeitenden ihre Rückmeldungen abgeben. So war diese Altersgruppe am Plenum 3 untervertreten aber nicht minder an der Projektentwicklung interessiert.



Erdgeschoss: Party- und Kursraum



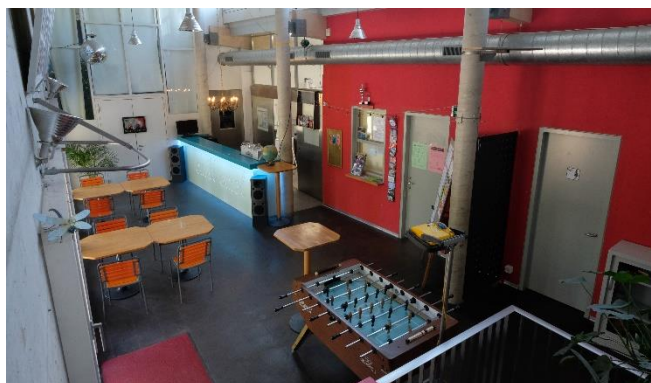
Obergeschoss: Jugendtreff

8. Weitere Abklärungen und Ausarbeitung des Vorprojekts

Im Anschluss an das Plenum hat das Team des Freizeithauses ein letztes Mal Rückmeldungen gesammelt und diese an das Architektenteam weitergeleitet.

8.1 Abklärungen mit dem Facility Management zum bestehenden Haus H76

Am 20. August 2020 traf sich das Projektteam mit René Scotzniovsky und Dennis Soost (BRU, Facility Management). Themen waren der Gebäudeanalysebericht des bestehenden Hauses H76 durch Amstein + Walther (GEAKplus) und der geplante Erdbebennachweis durch die Gruner AG. Bei einer Begehung wurden der Sanierungs- bzw. Unterhaltsbedarf sowie die Anpassungsarbeiten aufgrund des Ersatzbaus besprochen. Es wurde eine umfassende Liste angelegt. Erfasst wurde u.a. folgende Punkte:



Jugendtreff im H76

- Erneuerung der gesamten Schliessanlage Freizeithaus
- Sanierung und Ergänzung der Photovoltaikanlage
- Terrasse mit Sitzstufen, Fassade mit Bistروفenster und Vordach
- energetische Sanierung beim Haupteingang inkl. Büros auf Galerie
- Lift zur Erschliessung der drei Ebenen
- Kanalisation und Sickerflächen
- Wasseranschluss und Starkstromanschluss
- Brandschutz und Brandmeldeanlage
- Lüftung von Veranstaltungsraum und Bistro
- Aussenbeleuchtung

Entscheid: In den Kosten des Vorprojekts sollen auch die Positionen der Sanierung und Anpassung H76 aufgeführt sein. Die Zuteilung erfolgt im Detailbudget. Die Zuweisung der Positionen ist noch festzulegen.

8.2 Baubeschrieb samt Detailbudget erstellen und Sondervorlage einreichen

Aufgrund des von den Architekten erarbeiteten allgemeinen Baubeschriebs und der durch die Fachplaner gemachten Aufwandschätzungen kam es zur detaillierten Kostenschätzung. Die Gesamtsumme wurde nach «Anbau» und «Umbau H76» aufgeteilt bzw. abgegrenzt.

Die erste Kostenschätzung (17. September 2020) mit allen zusätzlich gewünschten Sanierungs- und Anpassungsarbeiten überstieg die Summe, bei der eine Volksabstimmung zwingend notwendig würde.

1. Entscheid: Es wurde beschlossen, die Realisierung der Boulderwand von Subventionen (Sportamt) und Fundraising/Spenden abhängig zu machen. Zudem werden die Erweiterung der PV-Anlage als Option ins Budget genommen und die gesamte Umrüstung der Schliessanlage nicht unmittelbar geplant. Weitere Massnahmen zur Erbebenfähigkeit und energetischen Sanierungen (Fensterersatz), die nicht unmittelbar mit Anpassungsarbeiten zusammen hängen, werden auch nicht ins Budget genommen, sondern über das jährliche Unterhaltsbudget laufend erneuert.

2. Entscheid: Da das Projektteam überzeugt ist, dass durch den partizipativen Prozess und die enge Einbindung der Hauptnutzenden das Vorprojekt sehr umfassend geplant und geprüft ist, kann die budgetierte Reserve kleingehalten werden.

3. Entscheid: Kleinere Sparmassnahmen sind zudem dort möglich, wo durch Mitwirkungsleistungen (Abbruch Pavillon, Umgebungsgestaltung etc.) die Jugendlichen mitarbeiten und einen Teil beitragen können.

8.3 Sondervorlage verfassen und einreichen

Zum Abschluss dieses Projektabschnitts verfasst Projektleiterin Michelle Kamm die Sondervorlage mit Antrag an den Gemeinderat. Dazu erstellen die Architekten Alban Rüdüsühli und Fabienne Siegrist ein architektonisches Konzept und steuern Pläne, Ansichten, Baubeschrieb sowie Budget bei. Eine Übersicht der

Nutzungen und Zahlen zu den Besuchenden des Freizeithauses wird durch Daniel Schäfer geliefert. Ebenso wird dieser Text zum partizipativen Prozess und den Entscheidungen der Sondervorlage als Anhang angefügt.

9. Fazit zum Partizipationsprozess

Als Hauptnutzender der Räumlichkeiten hätte das Team des Freizeithauses auch einen Ersatzbau ohne Mitwirkungsprozess entwickeln können. Man hätte sich sagen können: «Im Team haben wir über viele Jahre Wissen und Erfahrungen gesammelt und die Bedürfnisse der Besucher*innen und Mieter*innen sind vermeintlich und hinlänglich bekannt.» Doch hätte ohne diesen Mitwirkungsprozess eben doch einiges gefehlt: Das Team hätte den Besucher*innen nicht in einer solch bewussten Form zugehört und ihre Anliegen oder Wünsche so systematisch erfasst. Während einem Dreivierteljahr war der Kontakt mit den Besucher*innen von den Diskussionen über das Bauprojekt und dessen gestalterischen Möglichkeiten geprägt.

Diese intensive Interaktion mit der Öffentlichkeit und die Hingabe zum Projekt wurden durch viele Aspekte greifbar – quantitativ wie qualitativ:

- 2 Plenen mit jeweils 35 bis 40 teilnehmenden Personen
- 4 Beiträge im Allschwiler Wochenblatt
- 8 Aktualisierungen auf der Webseite www.ersatzbau-freizeithaus.ch
- 1 Film zur Projektorganisation und den verantwortlichen Personen
- 2 animierte Clips mit den Auswertungen der Bedarfserhebung
- rund 20 Beiträge auf Instagram samt Rückmeldungen von durchschnittlich 45 Personen
- regelmässiger Austausch über Whatsapp mit 50 bis 60 Personen
- unzählige Gespräche zu den Plänen und Entwicklungen mit Jugendlichen während des Jugendtreffs
- 4 Retraiten mit dem Gesamtteam des Freizeithauses
- 11 Projektteamsitzungen
- 6 Steuerungsausschuss-Sitzungen
- verschiedene Begehungen mit dem Architektenteam und den Fachplanern

Weitere positive Aspekte: Gross war die Aufmerksamkeit, mit der das Team des Freizeithauses die täglich wiederkehrenden Handlungen geprüft und die Organisation von Abläufen kritisch hinterfragt hat. Dies führte dazu, dass dem Team immer klarer wurde, wie die Räume und vor allem die Raumanordnungen sein müssen, damit das Freizeithaus seine zukünftigen Aufgaben erfüllen kann.

Diese Form des Planungsprozesses führte zu einem sehr engen Austausch mit dem Architektenteam; es musste bereit sein, Verständnis zu erlangen und immer wieder von Neuem seine entworfenen Varianten hinterfragen zu lassen; ausprobieren und spielen – und trotzdem die Ziel- und Terminvorgaben im Auge haben; als Projektteam und als Ansprechpersonen im Mitwirkungsprozess zusammenarbeiten.

Die grösste Genugtuung dabei ist, dass Rückmeldungen und Verbesserungsvorschläge nie mühsam und lästig waren. Sie als Bereicherung in den Gestaltungs- und Planungsprozess zu integrieren, führte zu konkreteren Entwürfen. Es entstand bei den Nutzer*innen im Prozess das Vertrauen, dass ihre geäusserten Anliegen ernst genommen und nicht einfach verloren gehen würden. In der Nachbetrachtung zeigt sich der Prozess daher als sehr effizient: Im Ergebnis ist das vorliegende Vorprojekt gut durchdacht, die Listen mit den Bedürfnissen sind sorgfältig abgearbeitet und es herrscht ein grosser Konsens bei der Ausgestaltung. Die Wahrscheinlichkeit ist dadurch viel geringer, dass es bei der Detailplanung grosse Überraschungen oder unzählige neue Wünsche geben wird.