

**Sanierung Haus zur Allee**

Kurzinformation	Nach über 20jähriger Nutzung der Liegenschaft Haus zur Allee durch die offene Jugendarbeit ist eine grundlegende Sanierung dringend angezeigt, da sich die Liegenschaft, an welcher während der ganzen Nutzungsdauer keine Werterhaltungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, mittlerweile in einem kritischen Zustand befindet und den heutigen Anforderungen an die offene Jugendarbeit sowie einem erweiterten Nutzungsbedarf durch die heutige Generation von Jugendlichen nicht mehr entspricht.				
Anträge	1. Der Einwohnerrat stimmt dem Sanierungs- und Nutzungskonzept der Liegenschaft Haus zur Allee zu. 2. Der Einwohnerrat stimmt dem Sanierungskredit in der Höhe von TCHF 800 zu.				
	Liestal, 13. September 2011 Für den Stadtrat Liestal <table><tr><td>Die Stadtpräsidentin</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td>Regula Gysin</td><td>Benedikt Minzer</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter	Regula Gysin	Benedikt Minzer
Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter				
Regula Gysin	Benedikt Minzer				

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Mit der Errichtung des „neuen Feuerwehrmagazins“ an der Erzenbergerstrasse vor über 20 Jahren wurde das Haus zur Alle der Nutzung als Jugendtreffpunkt zugewiesen.

Diese Umnutzung war für die offene Jugendarbeit in Liestal zweifellos ein Meilenstein und erfüllte die in der damaligen Zeit der Jugendunruhen immer wieder erhobene Forderung der Jugendlichen nach (selbstverwalteten) Räumlichkeiten, um nicht an den Rand der Gesellschaft gedrängt zu werden. In Liestal wurde die Selbstverwaltung eines Jugendhauses nie praktiziert, sondern einer sozialpädagogischen Führung den Vorzug gegeben.

Das Jugendsozialwerk Blaues Kreuz war und ist als Betreiberin stets eine verlässliche Partnerin und hat massgeblich dazu beigetragen, dass das Jugendhaus trotz Auf- und Abwärtsbewegungen nie in Schieflage oder in die Negativschlagzeilen geraten ist.

Wiederholt standen Phasen von starker Konsumhaltung oder die Besetzung durch spezielle Ethnien ins Haus, welchen mit umsichtiger Führung begegnet wurde – solche Prozesse gehören naturbedingt zur offenen Jugendarbeit und sind in allen Jugendhäusern auszumachen. In den letzten drei Jahren liessen sich erfreulicherweise eine sukzessive Öffnung und eine erweiterte Nutzung des Jugendhauses durch neue Gruppierungen von Jugendlichen und zusätzliche Angebote im Freizeitbereich realisieren. Die Integration der Genderarbeit und die ideelle und konzeptionelle Unterstützung durch die Jugendkommission haben diesen fruchtbaren Prozess unterstützt.

2. Lösungsvorschlag/Projektbeschrieb

Nicht mehr Schritt halten kann der heutige Zustand der Liegenschaft für diversifizierte und erweiterte Nutzungen. Seit der Nutzungsänderung der Liegenschaft vor über 20 Jahren wurden keine Sanierungsarbeiten vorgenommen, sodass sich die Liegenschaft heute in einem kritischen Zustand befindet (Isolation, Heizung, Licht, Technik, Dach, etc.). Neben baulichen Problemen ist die interne Erschliessung der Räume wie auch die Sicherheit für NutzerInnen und Leitung ungenügend und nicht mehr heutigen Standards entsprechend.

Die zentrale Lage der Liegenschaft an der Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Altstadt, eingebunden in die Allee als Grünzone, verspricht eine grossartige Nutzungsmöglichkeit zur Aufwertung nicht nur als Jugendtreffpunkt, sondern als Aufenthalts- und Begegnungsort vor den Toren des Stedtl.

Nutzungskonzept

Die Jugendkommission hat in enger Zusammenarbeit mit der Jugendhausleitung ein in die Zukunft gerichtetes Nutzungskonzept entwickelt, welches einerseits offen genug ist, um aktuelle und sich je nach Strömungen in der Jugendarbeit immer wieder wandelnde Bedürfnisse aufzunehmen, andererseits genügend konkrete Planungsgrundlage für das Bauprojekt darstellt.

Nutzungskonzept Jugendkommission

Ziel:

Zur Verfügung stellen von Raum und Infrastruktur zum Zwecke der Begegnung und Freizeitgestaltung der Jugend sowie zur Förderung der Jugendkultur

Zielgruppen:

- Kinder
- Jugendliche
- Familien
- Vereine mit Jugendarbeit
- Jugendorganisationen

zentrale Bedeutung hat die Ausgestaltung, Ausstattung und Anmutung der Liegenschaft

- Schaffung eines neuen Erscheinungsbildes unter Einbezug der Umgebungsgestaltung
- der bestehende Betrieb ist mit erweiterten Angeboten zu ergänzen
- attraktives, Licht durchflutetes, freundliches Haus mit multifunktionalen Haupt- und Nebenräumen, welche flexibel und variabel nutzbar gemacht werden

Trägerschaft:

Stadt Liestal, Departement Soziales/Gesundheit/Kultur

Betreiberin des Jugendtreffpunktes:

Jugendsozialwerk Blaues Kreuz Baselland auf Basis Leistungsvereinbarung mit einer jährlichen Pauschalabgeltung von TCHF 110. Im Übrigen wird auf den Jahresbericht 2010 der offenen Jugendarbeit verwiesen.

Die Nutzung ist weitgehend offen zu halten für die Bedürfnisse der o.e. Zielgruppen.

Folgende Angebote zur Befriedigung der Bedürfnisse sind denkbar:

- Kurs- und Freizeitangebote, Kulturwerkstatt
- Musik, Tanz, Film,
- Kulturelle Veranstaltungen
- Disco, Konzerte, Lesungen, Theater, etc.
- Entwicklung und Durchführung von Jugendprojekten
- Kreativwerkstatt

Ausstattung der Liegenschaft:

Erdgeschoss

Einrichtung Gastrobetrieb mit Bar (alkoholfrei) und Gartenwirtschaft (ev. auch als Arbeitslosenprojekt) mit jugendgerechtem, attraktivem Angebot kommerzieller Betrieb

multifunktionaler Kultur- und Kreativraum → Kurs- und Kulturzentrum (Musik, Disco, Tanz, Theater)

Musikanlage, geeignete Einrichtung für Tanz und Theater (Bühne, Licht, etc.) steht grundsätzlich allen jugendlichen Nutzern zur Verfügung

Aussengestaltung

Der äussere Charakter des Gebäudes soll möglichst erhalten bleiben. Es werden daher keine Erweiterungen am Gebäudevolumen vorgenommen. Einzig im Obergeschoss werden neue, geringfügig grössere Fensteröffnung und gegen das Postgebäude eine neue Fensterfront erstellt. Es wird auf eine Aussendämmung des Gebäudes verzichtet, da es sich um eine sanfte Sanierung im Inneren handelt und keine grösseren Veränderungen an den Fassaden vorgenommen werden. Weiter wird die Nutzung nicht verändert. Dies wurde vom projektierenden Architekten sowohl beim Bauinspektorat wie auch beim Amt für Umwelt und Energie abgeklärt. Am Schluss erhält das Gebäude einen einheitlichen Farbanstrich, der diesem ein ganzheitliches Erscheinungsbild verleiht und eine ästhetisch gute Integration in die Umgebung unterstützt.

Innenräume

Im Innern wird die gesamte Gebäudestruktur angepasst. Die alten, nicht tragenden Wände werden entfernt und das alte Treppenhaus im hinteren Bereich durch eine neue, breite Treppe ersetzt. Mit diesen Massnahmen wird erreicht, dass die Räume multifunktional genutzt werden können. Alle Räume können voneinander unabhängig durch verschiedene Benutzergruppen bespielt werden. Die grossen Lager oder Reduits unterstützen die vielfältige Nutzung und ermöglichen, dass Gegenstände ohne Probleme verstaut werden können.

Ausbaustandard

Der Ausbaustandard wird bewusst einfach gehalten. Dadurch wird den Nutzern auch ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt auf einfach Art und Weise die Infrastrukturen in Eigenregie zu erweitern. Bereits während der Umbauphase wird es möglich sein, dass die heutigen Nutzergruppen sich am Prozess aktiv beteiligen können. Dies kann in Form von Malerarbeiten oder anderen Bauarbeiten sein. Die Detailplanung wird das Volumen der Möglichkeiten aufzeigen. Das Einbinden der Nutzer wird wesentlich zur Wertschöpfung und zum Werterhalt nach dem Umbau beitragen.

Finanzierung/Kosten

Kostenvoranschlag

BKP	Arbeitsgattung	Kosten CHF	Instandsetzung	Mehrwert
113	Abbrüche	10'000.00		x
191	Bestandesaufnahme, Pläne	5'000.00	x	
211	Baumeisterarbeiten	35'000.00		x
214	Montagebau in Holz	80'000.00	x	
221	Fenster	55'000.00	x	
222	Spenglerarbeiten	10'000.00	x	
225	Spez. Feuchtigkeitsabdichtung	15'000.00	x	
226	Fassadenputz	20'000.00	x	
227	Malerarbeiten aussen	20'000.00	x	
230	Elektroarbeiten	50'000.00	x	x
240	Heizung	50'000.00		x
250	Sanitärarbeiten	45'000.00		x
258	Kücheneinrichtung	30'000.00		x
271	Gipsarbeiten	30'000.00		x
272	Metallbauarbeiten/Treppe	20'000.00		x
273	Schreinerarbeiten	65'000.00		x
275	Schliessanlage	5'000.00		x

281	Bodenbeläge	60'000.00		x
282	Wandbeläge	10'000.00		x
285	Malerarbeiten innen	30'000.00		x
290	Honorare	135'000.00	x	x
511	Baubewilligung	10'000.00		x
521	Plankopien / Diverses	10'000.00		x
	Total	CHF 800'000.00	CHF 300'000.00	CHF 500'000.00

Gemäss der Instandsetzungsplanung (Stratus) müsste das Gebäude nächstes Jahr für TCHF 984 saniert werden. Die Differenz von TCHF 184 ist mit dem Verzicht der Wärmedämmung der Fassade zu begründen.

Das Projekt Sanierung Haus zur Allee ist im Entwicklungsplan 12-16 unter Investitionen für das Jahr 2012 vorgesehen. Dafür ist ein Betrag von CHF 800'000. - eingestellt.

Termin

2012 Sanierung Haus zur Allee
Baubeginn Sommer 2012, Bauende Winter 2012/13

2013/14 Aussenraumgestaltung (Sitzarena, Brücken, Gestaltung Orisbach)
Baubeginn 2013

Im Anschluss an die Sanierung der Liegenschaft soll der Aussenraum Allee neu gestaltet werden. Dies ermöglicht einen nach aussen gerichteten Gastrobetrieb sowie Freilichtkulturveranstaltungen. Die Neugestaltung führt zu einem attraktiven und sicheren Aufenthaltsort, welcher ein neuer Treffpunkt für die Bevölkerung darstellen wird.

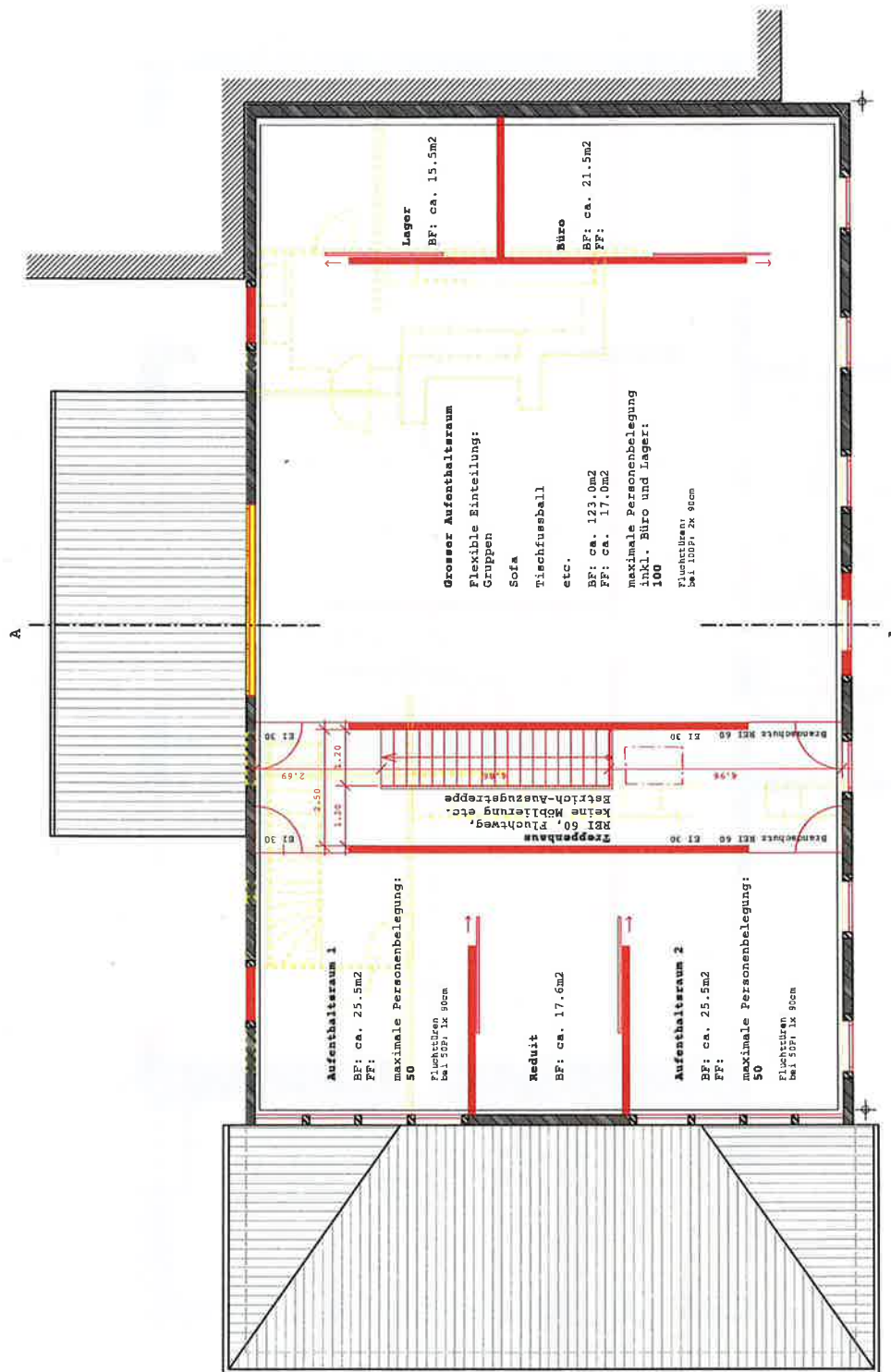
In der Beilage befinden sich die Pläne der Aussenraumgestaltung welche in der breit abgestützten Arbeitsgruppe Aussenraumgestaltung Allee erarbeitet wurden.

Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Die Ablehnung der Sanierung Haus zur Allee hat den fortschreitenden Zerfall der Liegenschaft wie auch eine starke Nutzungseinschränkung für die offene Jugendarbeit zur Folge. An zentraler und bedeutungsvoller Lage gibt Liestal eine schlechte Visitenkarte ab und unterlässt eine wichtige Chance für die Jugendarbeit in Liestal und zur Förderung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt.

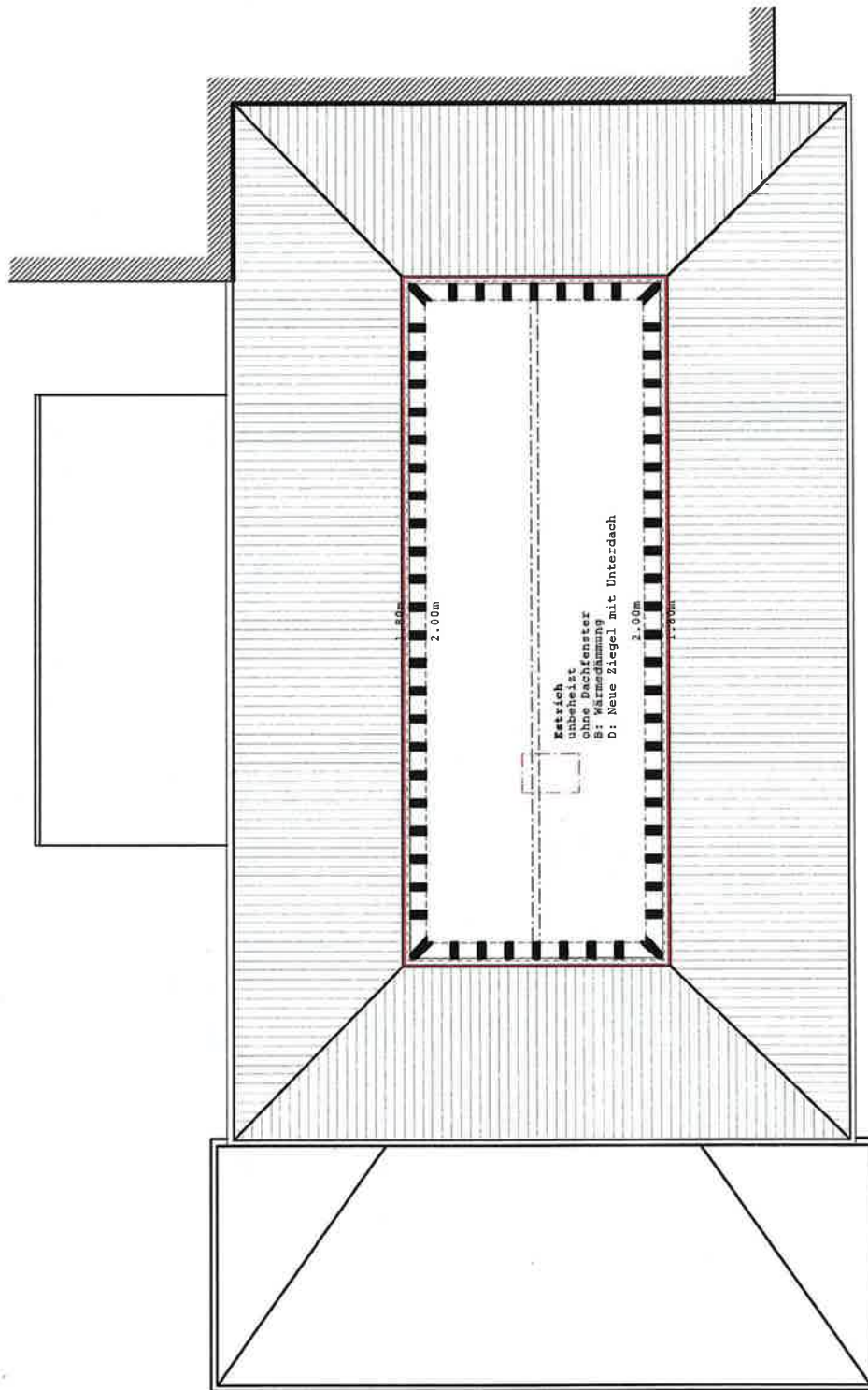
Beilagen:

- Pläne Haus zur Allee, Vorprojekt
- Gestaltungskonzept Allee – Lüdinpark
- Aussenraum Allee/Arena



bei über 100 Personen pro
 Brandabschnitt -->
 zweites Treppenhaus nötig.

Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, CH-4410 Liestal
 Renovation Haus zur Allee, Seestr. 4, 4410 Liestal
Obergeschoss
 Haus zur Allee - Jugendtreff 1:100
 Vorprojekt 19. Mai 2011

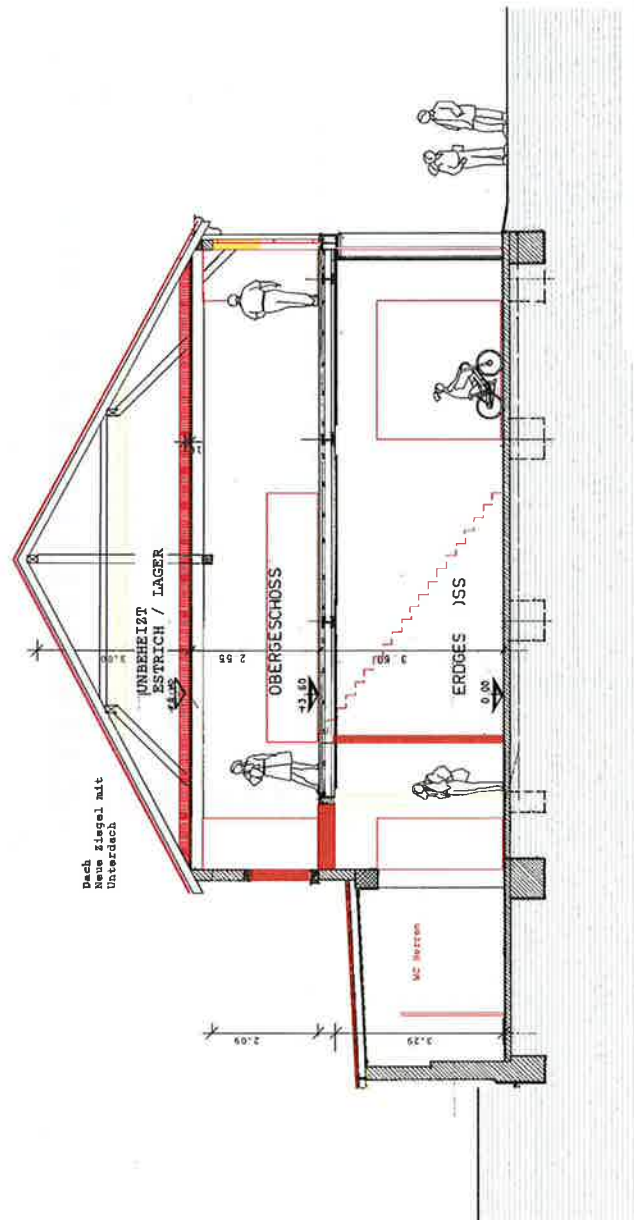


Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, CH-4410 Liestal
Renovation Haus zur Allee, Seestr. 4, 4410 Liestal

Dachgeschoss

Haus zur Allee - Jugendtreff 1:100
Vorprojekt 19. Mai 2011

3.09 15 2.81 16 2.75 15 2.98



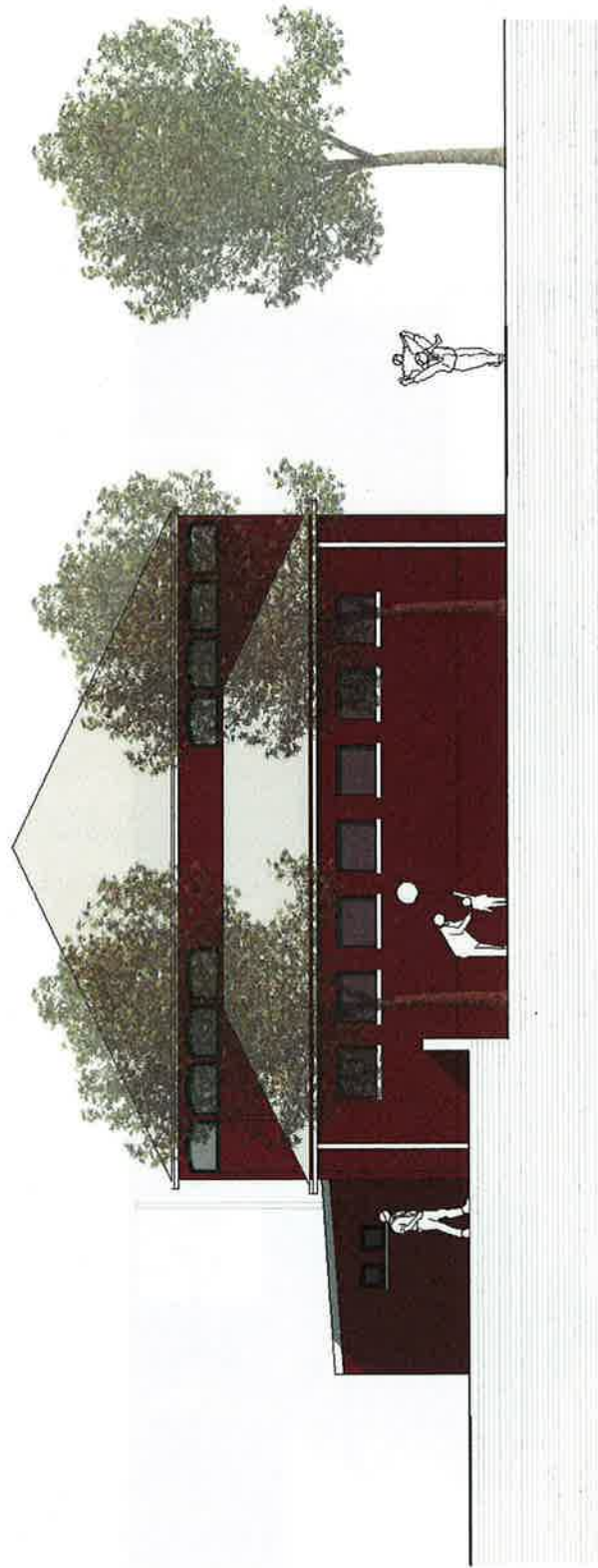
Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, CH-4410 Liestal
Renovation Haus zur Allee, Ssestr. 4, 4410 Liestal

Schnitt A-A
Haus zur Allee - Jugendtreff 1:100
Vorprojekt 19. Mai 2011



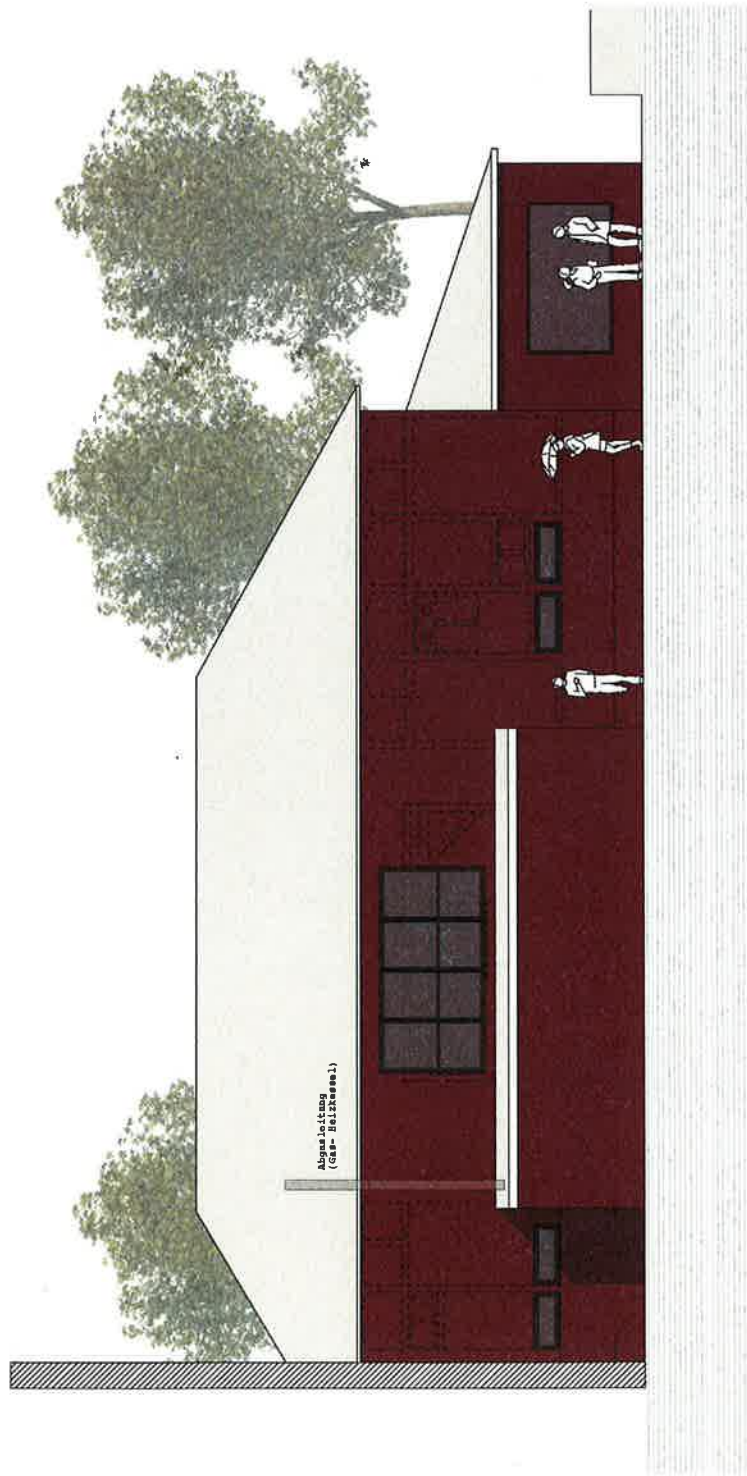
Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, CH-4410 Liestal
Renovation Haus zur Allee, Seestr. 4, 4410 Liestal

Nordfassade
Haus zur Allee - Jugendtreff 1:100
Vorprojekt 19. Mai 2011

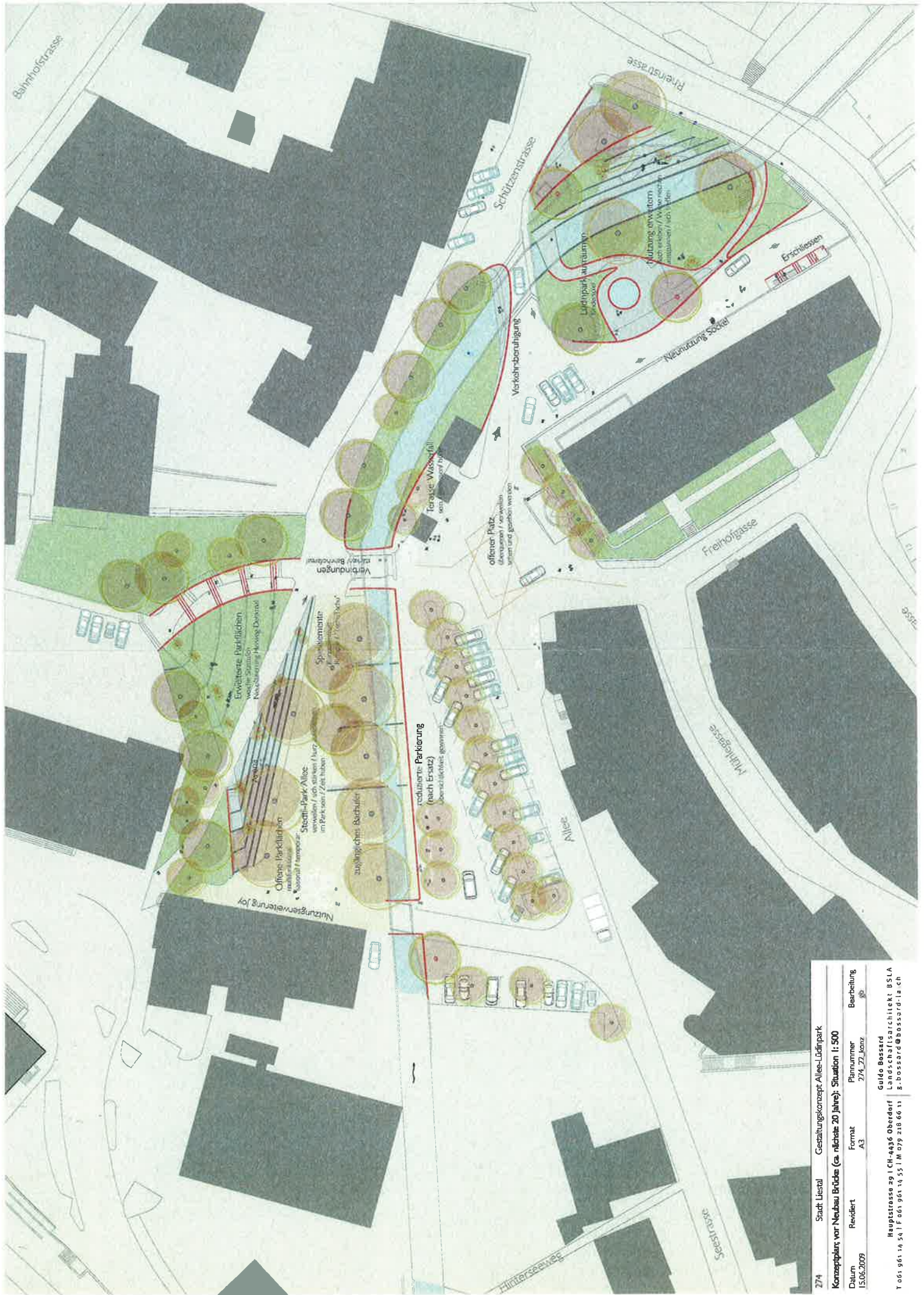


Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, CH-4410 Liestal
Renovation Haus zur Allee, Seestr. 4, 4410 Liestal

Ostfassade
Haus zur Allee - Jugendtreff 1:100
Vorprojekt 19. Mai 2011



Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, CH-4410 Liestal
 Renovation Haus zur Allee, Seestr. 4, 4410 Liestal
 Südfassade
 Haus zur Allee - Jugendtreff 1:100
 Vorprojekt 19. Mai 2011



274	Stadt Uster	Gestaltungskonzept Allee-Lüdnepark
Konzeptplan vor Neubau Brücke (ca. nächste 20 Jahre): Situation 1: 500		
Datum	Revidiert	Format
15.06.2009		A3
	Plannummer	Bearbeitung
	274_271_jonuz	g
Guido Bossard		
Hauptstrasse 29 CH-4436 Oberdorf Landschaftsarchitekt BSLA		
T 061 961 14 54 F 061 961 14 55 M 079 218 66 11 g.bossard@bossard-ls.ch		

Situation / Profile

Gemeinde I-141

Vorprojekt

Raumgestaltung Alleeareal West
Begegnungsplatz / Sitzstufen

Maßstab 1:100

Plan Nr. 036.02.0755 - 01/A
18. November 2008

Insert: All, Copy to Negative
X:\B2007\BGA-Cam\BGA000001.mdb

Lehrer, Hagen, and Neumann, AG, Charité-Krankenhaus (Institut für Klinische Ernährung)
 Institut für Klinische Ernährung, Charité-Krankenhaus, Berlin, Germany
 E-mail: lehrer@charite.de

