

Pratteln, 26. Mai 2015/dh

Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 3'260'000 für die Sanierung und den Umbau des Schlossschulhauses

1. Ausgangslage

Das Schlossschulhaus ist in einem baulich schlechten Zustand und muss umfassend saniert und umgebaut werden. Im Bauinventar des Kantons Basel Landschaft ist die Bewertung „kommunal zu schützen“ enthalten. Das Gebäude wird heute durch die Kreismusikschule, Vereine, den Prattler Träff sowie die Primarschule benutzt. Ebenfalls finden z.B. Bastelkurse statt.

Der Gemeinderat beschloss unter sorgfältiger Abwägung von Vor- und Nachteilen, das Gebäude nicht abzubauen, sondern zu erhalten. Das Schlossschulhaus ist wesentlicher Teil des zentralen Platzes und trägt zur Identität bei.

Im Weiteren hat die Bürgergemeinde Pratteln gemäss Beschluss der Bürgergemeindeversammlung vom 17.10.2000 an den Neubau der 400 m Rundbahn in der Sportanlage Sandgrube einen Kredit von CHF 2'400'000 bewilligt. Das Projekt konnte zusammen mit dem KASAK Beitrag des Kantons ohne eine Finanzierung durch die Einwohnergemeinde realisiert werden. Im Protokoll der Bürgergemeindeversammlung ist festgehalten, dass mit diesem finanziellen Engagement in der Sandgrube ermöglicht wird, dass die Einwohnergemeinde ihre finanziellen Mittel voll und ganz für die Dorfkernsanierung „alte Dorfturnhalle und Schlossschulhaus“ einsetzen kann.

In den Investitionsbudgets der Jahre 2013 und 2014 sind für die Planung der Sanierung und des Umbaus des Schlossschulhauses insgesamt CHF 230'000 eingestellt worden. Die Planungsarbeiten durch den beauftragten Architekten sowie durch die Fachingenieure sind fertig erstellt und es liegt ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vor.

Die Projektierung ist durch eine Planungskommission begleitet worden, welche aus VertreterInnen der Gemeinderates, der Kreismusikschule, der Musikgesellschaft Pratteln sowie Vertretern der Abteilung Bau bestand. Vor dem Einsatz der Planungskommission prüfte eine eingesetzte Kommission, bestückt aus Vertretern der seinerzeitigen „Kommission Retouch“ die zukünftig sinnvolle Nutzung der beiden Schulhäuser Schloss und Burggarten.

Baugeschichte

Das Schlossschulhaus ist 1897 erbaut worden, als in Pratteln die Sekundarschule gegründet worden ist. In der Gemeinde wurden damals 336 SchülerInnen von 6 Lehrern unterrichtet. Das zweigeschossige, neubarocke Schulhaus mit flachem Walmdach und den streng symmetrisch aufgebauten Fassaden ist ein wertvoller Zeitzeuge. Die reiche Ausschmückung des Eingangsportals, die Rustizierung des Sockels, die Eckquaderung sowie die Verzierung im Mittelrisalit veranschaulichen die damalige Finanzstärke der Gemeinde.

2. Erwägungen

Kurzer Projektbeschreibung

Allgemeines

Das historisch wertvolle öffentliche Gebäude soll grossmehrheitlich eine multifunktionale Nutzung zulassen. Die äussere und innere Struktur des Gebäudes wird erhalten und bleibt ablesbar. Durch die Sanierung wird die Statik des Gebäudes ebenfalls verbessert, so dass eine weitere Rissbildung verhindert wird. Das Gebäude wird über alle Geschosse zusätzlich mit einem Lift erschlossen und ist damit auch für handycapierte Personen gut zugänglich.

Raumprogramm

Das Raumprogramm des multifunktionalen Gebäudes sieht wie folgt aus:

- Untergeschoss
Nutzung für Musikschule, Schlagzeugunterricht, Raum für Band, elektronische Instrumente, Hauswart
- Erdgeschoss
1 Saal, 2 Vereinsräume mit Küchenecke getrennt durch flexible mobile Trennwand
- Obergeschoss
3 Vereinsräume, teils auch mit mobiler Trennwand, Räume Mütter-Väterberatung, Mobile Jugendarbeit
- Dachgeschoss
Lagerabteile für Vereine
- Zwischengeschosse mit WC-Anlagen und Büro Hauswart

Kommentar zu den Nutzungen

Das Untergeschoss wird wie bis anhin durch die Musikschule genutzt. Die Platzierung der lauten Musikinstrumente wie Schlagzeug, Bandraum, El. Instrumente in das Schlossschulhaus ergab sich einerseits aus akustischen Gründen, andererseits wird damit verhindert, dass an das Burggartenschulhaus ein teurer Annexbau errichtet werden muss. Im Erdgeschoss stehen die Räumlichkeiten für Vereine zur multifunktionalen Benützung zur Verfügung. Im Obergeschoss werden Räume für die Mütter-Väterberatung, allenfalls der Mobilen Jugendarbeit zur Verfügung gestellt. Im Dachgeschoss werden Lagerabteile für die Dorfvereine eingerichtet.

Städtebauliche Würdigung

Das Schlossschulhaus soll an diesem zentral wichtigen und markanten Standort optisch in „altem Glanz“ erscheinen und ein Bindeglied zwischen der renovierten alten Dorfturnhalle und dem Schloss Pratteln sein. Das heute marode Bauwerk wird durch die Sanierung zu einer erfreulichen Aufwertung der ganzen Umgebung führen.

Umgebung / Platzgestaltung

Der bestehende Asphaltplatz um die drei öffentlichen Bauten soll weitgehend für eine multifunktionale Benützung erhalten bleiben. Die Belagsarbeiten müssen jedoch mittelfristig erneuert werden, wobei dann über die Wahl des Bodenbelages und allfällige weitere Freiraumgestaltungselemente entschieden werden kann. Die Besucher des Gebäudes können die umliegenden öffentlichen Parkplätze nutzen. Für genügend überdachte Veloabstellplätze wird gesorgt. Weitere Details können den beiliegenden Projektplänen und dem Baubeschrieb entnommen werden.

Kostenvoranschlag

(Kostengenauigkeit plus/minus 10 %, ZH Baukostenindex Stand 1.4.2014, inkl. MWST)

BKP	Hauptgruppe	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 299'000
2	Gebäude	CHF 2'779'000
4	Umgebung	CHF 10'000
5	Baunebenkosten	CHF 72'000
9	Ausstattung	CHF 100'000
Total Anlagekosten		CHF 3'260'000

In der Vorfinanzierung Sanierung Schulbauten im Dorfkern sind per 31.12.2014 CHF 3'295'389.30 vorhanden. Im Finanzplan 2015 bis 2019 sind für den Umbau und die Sanierung des Schlossschulhauses CHF 3'400'000 eingerechnet.

Kennwerte

Es werden gemäss SIA 416 rund 4'280 m³ umgebaut, was einen Kubikmeterpreis BKP2/m³ von rund CHF 650 ergibt. Die Baukosten sind somit im Vergleich zu einem Neubau (ca. CHF 800 bis CHF 900) tiefer.

Betrieb des multifunktionalen Gebäudes

Der Neubau wird wie bis anhin durch den eingesetzten Hauswart der Gemeinde in Stand gehalten und gereinigt werden. Die Bewirtschaftung der Räumlichkeiten erfolgt durch die Abteilung BFK der Gemeinde gemäss der gültigen Gebührenverordnung vom 1. Oktober 2013. Die jährlichen Betriebskosten belaufen sich auf insgesamt rund CHF 65'000 (Hauswart, Reinigungsdienst, Heizung, Energie). Die heutigen Jahreskosten betragen rund CHF 60'000.

Terminprogramm

Die weitere Terminplanung sieht wie folgt aus:

- Ausführungsplanung Herbst 2015
- Baubeginn Winter/Frühling 2016
- Fertigstellung / Inbetriebnahme Frühjahr 2017

3. Beschluss

Der Baukredit von CHF 3'260'000 für die Sanierung und den Umbau des Schlossschulhauses wird genehmigt.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Vizepräsident

Der Verwalter-Stv.



M. Hippenmeyer



B. Thommen

Beilagen

- Kostenvoranschlag mit kurzem Baubeschrieb und Plänen