

Gemeinde Pratteln

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2936

Pratteln, 26. Mai 2015 / dh

Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 4'595'000 für die Sanierung und den Umbau des Burggartenschulhauses

1. Ausgangslage

Das Burggartenschulhaus wird mit der Einführung von HARMOS ab dem Schuljahr 2015/2016 nicht mehr für die Primarschule gebraucht. Aufgrund der vorhandenen Raumreserven in den bestehenden Schulhäusern (Schulanlage Erli) ist auch in Zukunft mit einer zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung kein Gebrauch des heutigen Schulgebäudes erkennbar.

Mit der Übergabe der Schulanlage Fröschmatt an den Kanton und der Geltendmachung von Eigengebrauch muss die Kreismusikschule neu untergebracht werden. Zurzeit ist die Musikschule provisorisch in gemeindeeigenen Räumlichkeiten untergebracht. Es bietet sich an, das Burggartenschulhaus zukünftig zu musikalischen Zwecken zu nutzen.

Analog des Schlossschulhauses beschloss der Gemeinderat den Erhalt und die Sanierung des Burggartenschulhauses an gut positionierter Lage im Zentrum.

In den Investitionsbudgets der Jahre 2013 und 2014 sind deshalb für die Planung des Umbaus und der Sanierung Burggartenschulhaus insgesamt CHF 220'000 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 ebenfalls durch die gleiche Planungskommission wie beim Schlossschulhaus begleitet worden.

Baugeschichte

Das Burggartenschulhaus ist im Jahr 1874 erbaut und 1966/67 renoviert worden. Im Jahr 2013 ist die Heizung saniert worden, mit der auch via Fernleitung die alte Dorfturnhalle und das Schlossschulhaus beheizt werden. Ebenfalls mussten die Fenstergewände an der Westfassade aus Sicherheitsgründen vorzeitig saniert werden.

2. Erwägungen

Kurzer Projektbeschreibung

Allgemeines

Das heutige Schulhaus wird neu als ein Haus für die musizierenden Vereine und die Kreismusikschule umgebaut. Auch die Durchführung von anderen Musikkonzerten und Veranstaltungen ist möglich. Ebenfalls bleibt der Pfadiraum im Untergeschoss des Gebäudes erhalten. Die öffentliche WC-Anlage an der Ostseite des Gebäudes bleibt und wird erneuert. Damit die akustischen Verhältnisse eine solche Nutzung zulassen, sind umfassende Anpassungen notwendig, welche durch einen versierten Akustiker geplant worden sind. Damit ist der Umbau auch von den Kosten her nicht günstig. Der Neubau eines Musikhauses wäre jedoch noch mit höheren Kosten verbunden.

Raumprogramm

Untergeschoss

- Raum für Pfadi
- Instrumenten- und Lagerräume
- Heizung
- Hauswart

Erdgeschoss

- Vorspiel und Konzertraum für 80 Personen
- Büroräume und Lehrerzimmer KMS
- Foyerbereich mit Küchenecke
- IV WC
- Unterrichtsräume
- Räume Lehrpersonen
- öffentliche WC Anlage bleibt erhalten

1. Obergeschoss

- Unterrichtsräume
- WC

2. Obergeschoss

- Unterrichtsräume
- WC

Dachgeschoss

Konzertsaal und Übungslokal mit einer Belegung von rund 100 Personen

Kommentar zu den Nutzungen

Die Kreismusikschule wird von den Gemeinden August, Giebenach und Pratteln betrieben. Es werden jeweils 500 bis 600 SchülerInnen unterrichtet. Davon sind über 90 % aus der Gemeinde Pratteln. Der Pfadiraum im Untergeschoss bleibt traditionsgemäss erhalten. Das ausgebauten Dachgeschoss kann als Probelokal und Konzertsaal von den musizierenden Vereinen benützt werden.

Städtebauliche Würdigung

Mit dem Umbau und der Sanierung des Burggartenschulhauses bleiben alle drei bestehenden Bauten auf dem zentralen Platz und wichtigen Übergang zur Dorfkernzone erhalten. Damit und insbesondere auch wegen der neuen Nutzung des Hauses erstrahlt dieser städtebauliche wichtige Ort im Dorf zu neuem Leben.

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 Hauses können die umliegenden öffentlichen Parkplätze benützen. Für genügend überdachte Veloabstellplätze wird gesorgt.

Weitere Details können dem beiliegenden Baubeschrieb und den Plänen entnommen werden.

Kostenvoranschlag

(Kostengenauigkeit plus/minus 10 %, ZH Baukostenindex Stand 1.4.2015, inkl. MWST)

| BKP | Hauptgruppe (Baukostenplan) | Kosten |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | CHF 107'460 |
| 2 | Gebäude | CHF 4'122'100 |
| 4 | Umgebung | CHF 70'000 |
| 5 | Baunebenkosten, Gebühren | CHF 103'700 |
| 9 | Ausstattung | <u>CHF 190'700</u> |
| Total Anlagekosten | | <u>CHF 4'593'960</u> |

Im Finanzplan 2015 bis 2019 der Gemeinde sind für diesen Umbau CHF 4'000'000 eingestellt (ohne den heute geplanten Ausbau des Dachgeschosses). Der Ausbau des Dachgeschosses ergibt Mehrkosten von rund CHF 672'000 (im vorstehenden Kostenvoranschlag enthalten). Aufgrund der möglichen Nutzung durch die Musikgesellschaft und dem sanierungsbedürftigen Zustand des Daches ist jedoch ein Ausbau sinnvoll. Aufgrund der finanziellen Lage der Gemeinde kann die Sanierung und der Umbau des ehemaligen Schulhauses problemlos finanziert werden.

Kennwerte

Es werden gemäss SIA 416 rund 5332 m³ umgebaut, was einen Kubikmeterpreis BKP2/m³ von CHF 773 ergibt. Gemäss Recherchen des Architekten müsste für den Neubau eines Musikhauses mit einem m³-Preis in der Grössenordnung von CHF 1'000 gerechnet werden.

Betrieb des Gebäudes mit Kreismusikschule

Wie bis anhin wird das Gebäude durch den zuständigen Hauswart gepflegt. Die Kosten dafür werden grossenteils zu Lasten der Kreismusikschule KMS verrechnet. Gemäss § 4 des Vertrages über die Führung einer Kreismusikschule werden geeignete Räumlichkeiten für den Betrieb der Musikschule von den Mitgliedgemeinden kostenlos zur Verfügung gestellt. Ebenfalls werden die Räumlichkeiten den Prattler Vereinen offen stehen, soweit es der Betrieb der KMS zulässt. Für die Benützung gilt die Gebührenverordnung vom 1. Oktober 2013. Die jährlichen Betriebskosten werden auf rund CHF 70'000 geschätzt (Hauswart, Reinigung, Heizung, Energie). Die heutigen Betriebskosten belaufen sich pro Jahr auf rund CHF 65'000.

Terminprogramm

Das weitere Terminprogramm sieht wie folgt aus:

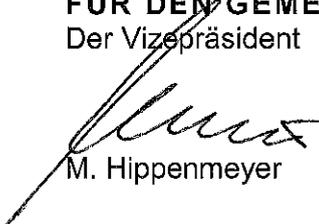
- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| • Ausführungsplanung | Frühjahr 2016 |
| • Baubeginn | Sommer 2016 |
| • Fertigstellung / Inbetriebnahme | Herbst 2017 |

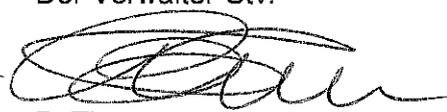
3. Beschluss

Der Kredit von CHF 4'595'000 für die Sanierung und den Umbau des Burggartenschulhauses wird genehmigt. Der Beschluss des Einwohnerrates untersteht dem obligatorischen Referendum. Die Volksabstimmung soll am 29. November 2015 stattfinden.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Vizepräsident Der Verwalter-Stv.


M. Hippenmeyer


B. Thommen

Beilagen

- Kostenvoranschlag mit kurzem Baubeschrieb und Plänen