

Pratteln, 15.4.2015

**Bericht an den Einwohnerrat
zum Geschäft Nr. 2894 Baukredit Infrastrukturbaute Hexmatt**

1. Auftrag

Mit Beschluss des Einwohnerrates vom 27. Oktober 2014 wurde das Geschäft 2894 an die BPK zur Prüfung überwiesen.

2. Mitglieder der Bau- und Planungskommission

Gert	Ruder	(SP)	Präsident
Andreas	Seiler	(FDP)	Vizepräsident
Benedikt	Schmidt	(UG)	
Fredi	Wiesner	(SVP)	
Kurt	Lanz	(SP)	
Andrea	Stohler		Protokoll vom 18.11.2014
Gert	Ruder		Protokoll vom 01.04.2015

3. Allgemeine Bemerkungen

Die Bau- und Planungskommission hat sich an zwei Sitzungen mit diesem Geschäft auseinandergesetzt. Die beiden Kommissionssitzungen wurden durch Dieter Härdi, Abteilungsleiter Bau, begleitet. An der Sitzung vom 1.4.2015 waren zusätzlich Ralf Rasch als Referent des Architekturbüros und GR Rolf Wehrli anwesend.

4. Bericht

Ausgangslage:

Aus den diversen Voten aus allen Fraktionen anlässlich der ER Sitzung vom 27.10.2014 resultierte: „Der Bedarf für ein neues Garderobengebäude auf der Hexmatt wird grundsätzlich nicht bestritten, aber die Kosten von über 1.8 Mio. sind zu hoch.“

In einem ersten Schritt hat die BPK einen rudimentären Kostenvergleich mit sechs anderen Garderobengebäuden/Sportstätten gemacht (Sport- und Freizeitanlage Aadorf, Garderobe Dammweg Goldach, Stiggleten Uznach/Kaltbrunn, Wallisellen, Sportplatz Hörnli Basel und Heussler-Straub Anlage Uster). Die daraus resultierenden Unterschiede bei den m2 & m3 Preisen waren teilweise sehr gross, d.h. Hexmatt war eindeutig das teuerste Projekt.

Antworten zu den Fragen aus den Fraktionen:

- Hexmatt und Sandgruben wurden nicht als Gesamtkonzept sondern bewusst separat betrachtet, dies weil auf beiden Anlagen die Auslastung abgedeckt ist.
- Ein ggf. mögliches zukünftiges Projekt in der Lachmatt, zusammen mit Muttenz, steht aus raumplanerischer Sicht (bestehender Siedlungstrenngürtel) überhaupt nicht zur Debatte.
- Der GR und die Abt. Bau betrachten nach einer Abklärung durch den Generalplaner eine Holzbauweise als nicht genügend nachhaltig, deshalb wurde diese Variante verworfen. Ein Teil der BPK ist überzeugt, dass die Erstellungskosten für eine Holzbaute günstiger wären.
- Der Planungsauftrag wurde im Freihandverfahren vergeben.
- Auf dem Sportplatz Hexmatt ist kein Ganzjahresbetrieb möglich, keine Flutlichtanlage vorhanden und Staunässe südöstlich. Für den Betrieb im Frühling und Herbst ist zwingend eine Heizungs-/ Lüftungsanlage notwendig, deshalb ist die Anlage für Ganzjahresbetrieb konzipiert. Z.B. können die Garderoben durch den Läuferverein BL und andere Vereine nach Konditionstrainings auch in den Wintermonaten benützt werden.
- Der mögliche Einbau eines Kunstrasens steht auch mittelfristig nicht zur Diskussion.
- Die Kombination des Garderobengebäudes mit einem Kindergarten ist nicht machbar. Der GR hat die Standortabklärungen für neue Kindergärten noch nicht abgeschlossen, aber die Hexmatt ist nicht mehr als Standort im Programm.
- Benutzungsgebühren gemäss Gebührenverordnung: Mitglieder der „IG Ortsvereine Pratteln“ sind für den regelmässigen Übungs- oder Trainingsbetrieb von Montag bis Freitag sowie für offizielle Meisterschafts- oder Cupspiele gebührenfrei.
- WC Anlage für das Publikum. Es steht die bereits bestehende WC Anlage im Nebengebäude (Trafogebäude) zur Verfügung.
- Unterstützung aus dem Sportfonds wurde beantragt. Der Kanton hat aber aus Spargründen abgelehnt, weil das Projekt Hexmatt nicht der Prioritätenplanung entspricht (dies sind überkommunale Projekte mit Beteiligung und Trägerschaft mehrerer Gemeinden und Schwimmanlagen-Projekte).

Weitere Abklärungen und Kommentar der BPK:

Die grossen Unterschiede der rudimentären Projektkostenvergleiche (siehe unter Ausgangslage) haben die BPK veranlasst, das Projekt „Hexmatt“ den Projekten „Wallisellen“ und „Aadorf“ gegenüber zu stellen. Als Basis wurde der Baukostenplan BKP 2 zu Grunde gelegt.

Es wurde durch ein Architekturbüro unter Berücksichtigung des Baukostenindex eine Vergleichsmatrix erstellt. Leider war es offenbar sehr schwierig vollständige Angaben aus Wallisellen und Aadorf zu erhalten, so dass auf diversen Posten Annahmen getroffen werden mussten, um eine möglichst objektive Vergleichsbasis schaffen zu können.

Dieser Matrix wurde gleichzeitig eine Zusatzspalte angefügt, aus der potenzielle Einsparungen für das Projekt Hexmatt entnommen werden konnten, die keine Qualitätseinbussen zur Folge haben sollen.

Unter Berücksichtigung dieser Einsparungen ergibt sich folgender Vergleich gem. BKP 2 auf den m2 Preisen, Wallisellen 100%, Hexmatt 87%, Aadorf 81%

Wallisellen

Gemäss Kostenvergleichsmatrix

CHF/m2 **5'113.-**

Hexmatt

Basis Baukredit (1.845 Mio.CHF) ER Vorlage 2848

CHF/m2 5'213.-

Basis Kostenvergleich mit Sparpotenzial (1.6 Mio.CHF)

CHF/m2 **4'425.-**

Aadorf

Gemäss Kostenvergleichsmatrix

CHF/m2 **4'146.-**

Die BPK hat Verständnis, dass die Abt. Bau aus Gründen von fehlenden Ressourcen diese Kostenvergleiche nicht selbst ausführen konnte.

Allerdings hat die BPK keinerlei Verständnis, dass das beauftragte Architekturbüro für diesen Kostenvergleich mehr als 4 Monate für sich in Anspruch nahm, um diese Arbeit zu erledigen. Wir betrachten das gelinde gesagt als Respektlosigkeit dem Auftraggeber gegenüber, denn dadurch wurde die Weiterberatung dieses ER Geschäftes erheblich verzögert.

Die Kostenreduktionen im Projekt Hexmatt BKP 2 Gebäude resultieren aus den Einsparungen auf den folgend aufgeführten Einzelpositionen in CHF:

214	Montagebau Holz	- 15'000.-	Fassade Vollkernplatte
221	Fenster	- 5'000.-	
224	Flachdach inkl. Dachbegrünung	- 2'500.-	
240	Heizung	- 2'000.-	
244	Lüftung	- 1'500.-	
250	Sanitär	- 60'000.-	Appar. Rabatt / Red. Anlagen Enthärtung / Vereinfachung Du/Ba/Ri/Handlöscher
273	Schreinerarbeiten	- 3'000.-	
283	Deckenbekleidungen	- 33'400.-	
290	Honorare	- 4'000.-	
291	Architekt	- 12'000.-	
299	Reserve	- 100'000.-	

Die BPK hat erstaunt zur Kenntnis genommen dass aufgrund eines vorliegenden Kostenvergleiches (Grobkostenschätzung +/- 20%) der Heizsysteme Gas/Solar versus Fernwärme, Gas/Solar obsiegt und die Fernwärme für die Erzeugung der Heiz- & WW-Energie teurer sei.

Basis dieses Kostenvergleiches sind folgende Annahmen:

Verbrauch 80'000 kWh
Leistung 60 kW
Amortisation 25 Jahre

	Gas/Solar	Fernwärme EBL
Total Investition CHF	145'420.-	108'900.-
Amortisation p.a.	5'817.-	4'356.-
Totalkosten p.a. (Amortisation & Betriebskosten)	11'466.-	17'806.-

Ohne einen Expertenstreit vom Zaune reissen zu wollen, möchte die BPK folgende subjektive Überlegungen dem ER nicht vorenthalten.

Für die Fernwärme kann durchaus auch mit einer Lebensdauer von 35 Jahren und mehr gerechnet werden. Demgegenüber ist die Lebensdauer für die Gas/Solar-Anlage mit 25 Jahren zu optimistisch eingeschätzt, denn 20 Jahre würden wohl eher der Realität entsprechen.

Je nach Rechnungsweise, bei einer Lebensdauer von 25 Jahren für beide, oder 20 Jahre für Gas/Solar und 35 Jahre für Fernwärme EBL, resultieren bei Gas/Solar um CHF 1'454.- höhere und bei Fernwärme um CHF 1'245.- tiefere jährliche Amortisationskosten. Aber trotzdem auch höhere jährliche Totalkosten bei der Fernwärme zwischen CHF 3'700.- und CHF 6'300.-.

Pratteln ist Energiestadt. In diesem grossen Zusammenhang und auch im Sinne einer möglichst nachhaltigen und umweltgerechten Lösung muss überlegt werden, ob die Fernwärme nicht der Gas/Solar Variante vorzuziehen ist. Dies nicht aus kaufmännisch rechnerischen Gründen, sondern eben aus dem Grund, dass die Energiestadt Pratteln auch vorbildlich vorleben sollte, was sie selber propagiert. Die Fernwärmeleitung ist nur wenige Meter vom geplanten Garderobengebäude entfernt.

Schlussfolgerung der Bau- und Planungskommission:

Die BPK fordert den ER auf im Projekt Hexmatt einen Grundsatzentscheid für das zu wählende Heizsystem zu treffen.

- Bei der Auswahl Gas/Solar bleibt der nachfolgend aufgeführte Baukredit wie genannt.
- Bei der Auswahl Fernwärme EBL wird der Baukredit um CHF 36'000.- reduziert und es ist mit jährlich höheren Betriebskosten zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der bekannten möglichen Einsparungen, gemäss dem Kostenvergleich vom 1.4.2015, verbunden mit einer professionellen Kostenkontrolle und Kostendisziplin, kann das Projekt Hexmatt nachhaltig und ohne Qualitätseinbusse für CHF 1'600'000.- realisiert werden.

5. Beschluss gemäss Antrag der BPK

Der Baukredit von CHF 1'600'000.- für den Neubau der Infrastrukturbau auf der Hexmatt wird genehmigt.

Für die Bau- und Planungskommission
Der Präsident



Gert Ruder