

Gemeinde Pratteln

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

3224

Pratteln, 25. Mai 2020 / ml

Sondervorlage Bewilligung Planungskredit von CHF 1'500'000 für das Bauprojekt Neubau Gemeindezentrum mit Bibliothek/Ludothek

1. Ausgangslage

Im Investitionsprogramm 2020 – 2024 sind für die Ausführung des Bauprojekts „Neubau Gemeindezentrum“ gesamthaft CHF 20'000'000 und für den Bau der Bibliothek/Ludothek CHF 2'500'000 eingestellt. Die Dringlichkeit der beiden Vorhaben wurde als hoch, Priorität 2, in den Legislaturzielen festgehalten.

Im Vorfeld wurde durch den Gemeinderat ein Wettbewerb für das neue Gemeindezentrum am bisherigen Standort initialisiert aus dem das Sieger Projekt „Captus“ hervorging. In einem weiteren Schritt wurde mit Basis des Juryentscheides das weitere Vorgehen definiert.

Die Gebäudeanordnung und Nutzungen erfuhren im Vergleich zu den Wettbewerbsresultaten, in Absprache mit den politischen Fraktionen und Einbezug der künftigen Nutzerinnen und Nutzer, eine Optimierung. So wird im vorliegenden Vorprojekt auf das Reservevolumen, welches im Wettbewerb verlangt wurde, verzichtet. Die Gebäudeanordnung zwischen dem Standort Baute Bibliothek/Ludothek und Reservevolumen wurde abgetauscht, sodass das vorgesehene Volumen der Bibliothek/Ludothek neu östlich des Gemeindezentrums platziert wird.

Die reduzierte und optimierte Gebäudeanordnung wurde vom Präsidenten der Wettbewerbsjury (Raoul Rosenmund) wie folgt gewürdigt:

Das Projekt hat sich gut entwickelt. Die innere Organisation hat an Klarheit gewonnen und entscheidend ist, dass sich der Betrieb gut damit identifizieren kann. Es gibt einige Punkte, die man hinterfragen kann und vielleicht in der nächsten Phase noch weiterentwickelt werden.

Die Fassade gefällt sehr gut. Insbesondere die Entwicklung in die Tiefe. Bibliothek darf anders sein. In technischer Hinsicht dürften noch einige Knackpunkte zu lösen sein (Holzschutz).

Umgebung ist nun etwas sehr «grosszügig», eigentlich zu gross für Pratteln; gewisse Bepflanzungselemente – insbesondere raumbildende – wären wünschbar.

Um die Kostengenauigkeit für die Volksabstimmung zu gewährleisten, soll die Planung des Ausführungsprojekts des Gebäudes vorgezogen werden.

2. Erwägungen

Mit der Planung des Ausführungsprojekts, zusammen mit den Fachingenieuren, kann die Kostengenauigkeit (+/- 10%) Kreditgewährung für das ganze Bauvorhaben ermittelt werden. Der momentane Planungsstand erlaubt eine Kostengenauigkeit von +/-15%, gemäss den gültigen Vorgaben des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) und erfüllt somit die geforderten Regeln der Baukunst.

Für die Projektplanung liegt der Planervertrag mit der Planergemeinschaft ARGE LEISMANN AG, Architektur Stadtplanung (Gewinner Wettbewerbsprojekt) und Andreas Akeret Baumanagement vor. Im Planervertrag sind die Fachplaner wie Bauingenieur, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Kälteplaner sowie weitere bis zum Projektabschluss definiert. Die vorliegenden Baukosten im aktuellen Projektstand wurden mit einem unabhängigen, spezialisierten Büro für Baukostenermittlungen in direktem Mandat der Gemeinde Pratteln erarbeitet. So kann autonom von den beauftragten Planern eine präzise Kostenaussage für die Bauherrschaft sichergestellt werden.

2.1 Vorprojekt „minus“

Die Ausarbeitung des Vorprojektes „Neubau Gemeindezentrum“ unter Voraussetzung der eingesetzten Mittel, haben für folgende Planungsbereiche mögliche, sinnvolle Lösungsvorschläge, Abläufe und Vorschläge aufgezeigt:

2.1.1 Neubau Gemeindezentrum:

Einstellhalle

Bei der geplanten Einstellhalle unter dem Neubau Hauptbaute Gemeindezentrum sind einerseits die benötigten 22 Parkplätze für die Gemeindeverwaltung (Mitarbeitende sowie Kundinnen und Kunden) sowie eine zusätzliche Anzahl von 32 Parkplätzen zur Nutzung als öffentliche Einstellhalle im Dorfzentrum vorgesehen.

Allgemeines zu den Untergeschossen

Eine allfällige Platzierung der Kopfstation der MMN (Multimedia-Netz, vormals GGA) ist im momentanen Projektstand noch nicht abschliessend festgelegt. Grundsätzlich ist die Platzierung im Untergeschoss möglich. Hierzu ist jedoch noch eine vertiefte Projektausarbeitung mit den Verantwortlichen notwendig. Im Untergeschoss erfolgt weiter die Erstellung des notwendigen Archivraums für sämtliche Abteilungen der Verwaltung, ebenso sind im Untergeschoss ausreichend Veloabstellplätze eingeplant. Mit sicheren Abstellplätzen, werden auch mehr Mitarbeitende das Velo für die Fahrt zur Arbeit nutzen.

Erdgeschoss / Empfang der Bevölkerung

Der Grundsatz der Gemeinde Pratteln nach einer offenen Verwaltung für die Bevölkerung im Empfangsbereich wurde aufgenommen und im Vorprojekt entsprechend verfeinert. Im Eingangsbereich ist ein offener Empfangsschalter für die Öffentlichkeit geplant, an welchem die Triage der Bevölkerung an die entsprechenden Anlaufstellen weitergeleitet werden können. Eine Wartezone unter dem offenen Innenhof (dreigeschossig offen mit überdachtem Oblicht) ermöglicht den Kundinnen und Kunden einen hellen, einladenden Bereich bis zur Untersicht im 3. Obergeschoss.

Die Platzierungen der Schalterbereiche als Bindeglied zu den Kundinnen und Kunden ist grosszügig und zu Gunsten von optimierten verwaltungsinternen Betriebsabläufen im Vorprojekt ausgearbeitet worden. Die Aufteilung der Anlaufstellen für die Einwohnerdienste, der Steuerauskunftsstelle sowie der Gemeindepolizei ermöglichen aufgrund der dezentralen Anordnung ohne Diskretionskabinen einen Persönlichkeitsschutz für die Kundinnen und Kunden. Weiter sind die Liftanlage und die offene Erschliessungstreppe als Zugang zu den Obergeschossen zentral positioniert.

1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss sind die Arbeitsplätze und Kundenbereiche der Abteilung Gesundheit/Soziales angeordnet. Die internen Betriebsabläufe der Abteilung wurden von den verantwortlichen Planern aufgenommen und in mehreren Zwischenschritten auf den vorliegenden Projektstand gebracht. Die Aspekte der Sicherheit der Mitarbeitenden wurden ebenso berücksichtigt, wie auch ein kundenfreundliches Ambiente und der Zusammenzug der einzelnen Bereiche innerhalb des Grundrisses zu einem zielgerichteten Betriebsablauf.

2. Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss sind insgesamt drei Abteilungen der Verwaltung platziert. Im südwestlichen Teil des Grundrisses wird die Schulleitung Primarstufe platziert. Diese ist zum heutigen Zeitpunkt nicht in der bestehenden Gemeindeverwaltung domiziliert, sondern in einer externen Liegenschaft eingemietet. Im gleichen Stockwerk soll die Abteilung Bildung/Freizeit/Kultur, welche verwaltungsintern am meisten mit der Schulleitung interagiert, platziert werden. Zuletzt ist auch die Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt auf diesem Geschoss geplant. Die Kundenbereiche werden, wie im ganzen Gebäude, zentral um die Warzonen der Gebäudemitte angeordnet.

3. Obergeschoss

Im dritten Obergeschoss werden die Nutzungen durch den Gemeinderat (Sitzungszimmer Gemeinderatssitzungen und Büro für den Gemeindepräsidenten), den Gemeindeverwalter mit der dazugehörigen Abteilung Stab (Personal und Recht, IT und Kommunikation und Politik) sowie den nötigen Konferenz- und Aufenthaltsräumen geplant. Wie im gesamten Gebäude sind im 3. Obergeschoss die Nachtzugänge für Sitzungen ausserhalb der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung festgelegt und geplant worden, so dass der Sicherheitsaspekt für diese Zeiten gewährleistet werden kann (Ausgangsmöglichkeiten für Kundinnen und Kunden, abendliche Kommissionssitzungen und gleichzeitig geschlossene Bereiche für Datenschutz).

Dachflächen

Die Dachflächen des geplanten Neubaus Gemeindeverwaltung haben neben den geplanten Oblichtern, welche eine natürliche Belichtung in das Zentrum des Gebäudes sowie das öffentliche Treppenhaus bringen, eine beträchtliche Fläche für eine Photovoltaikanlage ausgewiesen. Zusätzlich sind beim jetzigen Projektstand Satellitenspiegel im Hinblick der Platzierung MMN Kopfstation im Untergeschoss vorgemerkt. Eine Nutzung des eigenproduzierten Stroms mittels Photovoltaikanlage ist bei einer Nutzung MMN-Kopfstation unmittelbar angezeigt. Bei einem Verzicht auf den Einbau der Kopfstation ist eine Netzeinspeisung der gewonnenen, überschüssigen Energie möglich.

Umgebung

Die Umgebungsarbeiten sind in der jetzigen Projektphase mit einem ersten Grobentwurf behandelt worden. Die Reduktion der Anzahl Kuben gegenüber dem Wettbewerb ermöglicht einen grösseren Gestaltungsspielraum, welcher bei einer weiterführenden Planung vertieft und mittels partizipativem Prozess der Bevölkerung entwickelt werden kann.

2.1.2 Bibliothek und Ludothek

Der südöstlich angelegte Kubus für den Neubau Bibliothek und Ludothek wird mit zwei Geschossen geplant. Der Zugang zur öffentlichen Einstellhalle erfolgt im vorgesehenen Baukörper. Die geplanten Flächen der beiden Nutzer sind mit den künftigen Nutzern in verschiedenen Projektsitzungen ausgearbeitet worden und entsprechen nun mit gesamthaft 800 m² nicht der vom Gemeinderat vorgegebenen Maximalfläche von 460 m². Die Reduzierung auf die Fläche von 460 m² zeigt aufgrund der ermittelten Baukosten eine Investitionssumme von CHF 3.5 Mio. auf.

Eine Nutzung für den gemeinsamen Betrieb der beiden Angebote mit einer optimierten Fläche wurde geprüft. Die Nutzer-Synergien in den einzelnen Teilbereichen, wie gemeinsames Backoffice, Lagernutzungen im 2. Untergeschoss wurden als sinnvoll und machbar erkannt, jedoch eine grundsätzliche gemeinsame Gesamtnutzung aufgrund der unterschiedlichen Betriebsnutzungen und Zeiten sowie verschiedenen Abläufen als nicht praktikabel befunden.

2.1.3 Nachhaltigkeit

Aus Sicht der Nachhaltigkeit sprechen verschiedene Argumente für das ausgearbeitete Vorprojekt. So kann die zentrale Lage des Vorhabens für die Kundinnen und Kunden und die Mitarbeitenden mit optimaler Erreichbarkeit mittels öffentlichen Verkehrsmitteln und Zweirädern vermerkt werden. Die kompakte Gebäudeform mit einem guten Verhältnis von Nutzfläche zur Hülle wirkt sich vorteilhaft auf die benötigte Heizenergie aus. Der angedachte Minergiestandard und der Anschluss an das Fernwärmenetz der EBL, welche mit Abwärme der ARA und einer Holzsnitzelheizung betrieben wird, setzen ein deutliches Zeichen für die nachhaltigen Überlegungen des Vorhabens. Weiter erlauben die inneren Rauntrennungen, welche weitestgehend aus nichttragenden Ständerwänden erstellt werden, eine spätere Anpassbarkeit der Räume auf sich ändernde Nutzerbedürfnisse.

2.2 Baukostenermittlung / Baukostenstand nach Vorprojekt „minus“

Die detaillierte Kostenermittlung des unabhängigen Baukostenplaners Daniel Christen, Basel, wurde aufgrund der ermittelten projektierten Fläche und Volumen unter Berücksichtigung der Nutzung nach der Elementkostenmethode mit dem Index „Oktober 2019“ berechnet. Zusammengefasst kann die Baukostensituation mit Stand Projektstufe „Vorprojekt minus“ wie folgt aufgezeigt werden (Beträge gerundet):

| | | |
|--|-----|------------|
| Neubau Gemeindezentrum (inkl. Einstellhalle) | CHF | 24'700'000 |
| Neubau Bibliothek/Ludothek (inkl. Lagerflächen UG) | CHF | 5'300'000 |
| Gesamtkosten Neubauten Gemeindezentrum | CHF | 30'000'000 |

Im Sinne der Transparenz werden die noch nicht erfassten Kosten für Möblierungen/Arbeitsplatzeinrichtungen, Umzugskosten sowie provisorische Standorte der Gemeindeverwaltung während der benötigten Erstellungszeit von rund zwei Jahren nach Erfahrungswerten und Berücksichtigung des momentanen Wissenstandes wie folgt aufgezeigt:

| | | |
|---|-----|-----------|
| Kosten Möblierung / Büroeinrichtungen | CHF | 625'000 |
| Umzugskosten Vollkostenrechnung (bestehende Verwaltung-Provisorium-Neubau) | CHF | 65'000 |
| Kosten Provisorium (Informationsstand Mai 2020) | CHF | 1'500'000 |
| Zusatzkosten für Projekt Neubau Gemeindezentrum | CHF | 2'190'000 |

Die ermittelten Baukosten wurden vom beauftragten Kostenplaner und der Bauherrenvertretung auf die Plausibilität geprüft und mittels Volumen- und Flächenpreisen in Vergleich zu anderen, ähnlichen Bauten gesetzt. Ein direkter Vergleich ist jeweils vorsichtig zu betrachten, da die Volumetrie, die Anzahl möglicher Geschoss und das jeweilige Raumprogramm fast niemals identisch sind. Jedoch ermögliche der Vergleich eine Grundaussage, dass die vorliegende Baute als eher teuer beurteilt werden kann. Die Analyse zeigt Elemente, welche sich einerseits verteuern auswirken, insbesondere der grosse Anteil an Untergeschossflächen (ca. 45% der projektierten Geschossflächen liegen unter dem Boden), der aufwendige Baugrundabschluss wegen der Nähe zur Strasse und die Fassadenkonstruktion. Es werden andererseits auch Elemente identifiziert, welche grundsätzlich eine wirtschaftliche Bauweise

ermöglichen, so zum Beispiel die kompakte Gebäudeform und eine konzentrierte interne Erschliessung.

Weiteres Vorgehen

Mit dem beantragten Planungskredit von CHF 1'500'000 sollen die bisherigen Planungsschritte dahingehend weitergeführt und verfeinert werden. Ebenfalls muss eine entsprechende Reduktion der Gesamtfläche Bibliothek/Ludothek und die daraus resultierende Kostenreduktion aufgezeigt werden, dass nach Abschluss dieser Phase ein Stand für das Vorhaben Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek vorliegt, welcher der Gemeinderat der Stimmbevölkerung von Pratteln mit realistischen Baukosten und transparenten Planunterlagen zur Beschlussfassung vorlegen kann. Der Gemeinderat beabsichtigt den Baukredit für den Neubau Gemeindezentrum und der Bibliothek/Ludothek getrennt vorzulegen, damit eine allfällige Etappierung möglich wird. Einer Zustimmung der Vorlage durch den Souverän vorausgesetzt, kann in kurzer Abfolge das entsprechende Baubeglehen beantragt werden und die Umsetzung und Terminkoordination für die Fertigstellung definiert werden. Mögliche Grobtermine zeigen sich, unter Vorbehalt der politischen Prozesse und der benötigten Volksabstimmung, wie folgt:

- | | |
|---|----------------------|
| - Freigabe Planungskredit durch Einwohnerrat: | Herbst 2020 |
| - Ausarbeitung Bauprojekt und Kosten +/-10%: | bis Sommer 2021 |
| - Vorlage und Volksabstimmung des Projektes: | Herbst 2021 |
| - Baueingabe, Submissionen: | ab Winter 2021 |
| - Möglicher Baubeginn: | Sommer 2022 |
| - Mögliche Fertigstellung und Bezug: | Frühling/Sommer 2024 |

2.3 Planungskredit

In der Einleitung der Erwägungen dieses Antrags wurde auf den ausgehandelten Planervertrag hingewiesen. Die Bauherrenvertretung Glaser, Saxer und Keller hat vor dem Start Vorprojekt die Honorarbedingungen mit den beauftragten Planern intensiv verhandelt. Aus diesem Grunde sind die Rahmenbedingungen für die weitere Auslösung von Planungsschritten für die Bauherrschaft bereits im Vorfeld der Beauftragung transparent und nachvollziehbar, sowie die Möglichkeit von Nachforderungen von Seiten Planergemeinschaft sehr stark begrenzt. Die Investitionskosten der Sondervorlage für das Ausführungsprojekt setzen sich wie folgt zusammen (Beträge gerundet):

| | | |
|---|-----|---------|
| Honorar Planer Gemeinschaft / LEISMANN/Akeret | CHF | 680'000 |
| Bauingenieurarbeiten | CHF | 165'000 |
| Fachplanung Elektroarbeiten | CHF | 30'000 |
| Fachplanung Heizung | CHF | 30'000 |
| Fachplanung Lüftung/Klima | CHF | 75'000 |
| Fachplanung Sanitär | CHF | 13'000 |
| Fachkoordinationsplanung HLKS/Elektro | CHF | 22'000 |
| Gebäudeautomationsplanung | CHF | 25'000 |
| Landschaftsarchitekt | CHF | 53'000 |
| Bauphysik / Akustik | CHF | 16'000 |
| Brandschutzplanung | CHF | 17'000 |
| Geologie/Sicherheitsplanung/Fassadenplanung | CHF | 61'000 |
| Nebenkosten (Kopien etc. alle Planer) | CHF | 56'000 |

| | | |
|--|------------|------------------|
| Baukostenplaner (Beauftragung durch Bauherr) | CHF | 15'000 |
| Reserve | CHF | 135'000 |
| Zwischensumme exkl. MwSt. | CHF | 1'393'000 |
| MwSt. 7.7% | CHF | 107'000 |
| Total Planungskredit inkl. MwSt. und Reserven | CHF | 1'500'000 |

3. Beschluss

- 3.1. Der Planungskredit von CHF 1'500'000 für den Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek wird genehmigt.
- 3.2 Für den Baukredit Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek werden zeitgleich zwei Abstimmungsunterlagen dem Stimmvolk unterbreitet.

Für den Gemeinderat
Gemeindepräsident Gemeindeverwalter

Stephan Burgunder Beat Thommen

Beilagen

- Bericht Planer Phasenabschluss_27.05.2020
- Baukosten_Detailliert_27.05.2020
- Baukostenzusammenstellung_27.05.2020
- Visualisierungen_27.05.2020
- Planunterlagen_27.05.2020