



## Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 25.01.2021/ ml

# **3224 Bewilligung Planungskredit "Zwischenüberarbeitung" von CHF 200'000 für das Bauprojekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek**

---

## **1. Ausgangslage**

Die Planungsarbeiten für das Projekt Neubau Gemeindezentrum mit Bibliothek und Ludothek am jetzigen Standort der Gemeindeverwaltung wurden mit dem Sieger des Wettbewerbs auf Stufe Vorprojekt „minus“ im Frühjahr 2020 vorangetrieben.

Der Gemeinderat hat im Mai 2020 dem Einwohnerrat eine Sondervorlage für den Planungskredit über CHF 1'500'000 vorgelegt.

Das Büro des Einwohnerrats hat die Vorlage direkt an die Bau- und Planungskommission (BPK) überwiesen. Diese tagte zwischen August und Oktober 2020 an vier Sitzungen zur Sondervorlage mit den vorliegenden Planungsgrundlagen.

In derselben Zeit hat der Gemeinderat das weitere Vorgehen zum Projekt Neubau Gemeindezentrum mit Bibliothek und Ludothek neu beurteilt und beschlossen, dem Einwohnerrat eine überarbeitete Vorlage mit reduzierten Planungskosten vorzulegen.

## **2. Erwägungen**

Die Sondervorlage 3224 zum Planungskredit umfasste die bisher erarbeiteten Plangrundlagen und Kostenermittlungen zum Vorhaben. Im durch den Gemeinderat bewilligten Kreditrahmen des Vorprojektes von bisher CHF 300'000, konnten noch nicht alle Fragen abschliessend beantwortet werden. Der ursprüngliche Ansatz des Gemeinderates war, diese offenen Punkte, auf welche auch der Bericht der BPK vom 4. November 2020 hinweist, in der weiteren Ausarbeitung des Bauprojektes abzuhandeln und beantragte den Gesamtbetrag zur Fertigstellung des Bauprojektes.

In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat das weitere Vorgehen neu bewertet und beschlossen, einen reduzierten Planungskredit beim Einwohnerrat zu beantragen. Der Gemeinderat beabsichtigt eine maximale Investitionssumme von CHF 25 Mio. für das Gesamtprojekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek zu erreichen. Ebenso soll das Stimmvolk der Gemeinde Pratteln frühzeitig zum Projekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek befragt werden. Eine Zwischenüberarbeitung mit den beantragten Planungskosten von CHF 200'000 bietet unter diesen Voraussetzungen den optimalen Einsatz der Honorarkosten zur Beantwortung offener Fragen des Gemeinderates und der BPK sowie der Erstellung eines Projektierungsstandes, um die gewünschte Volksabstimmung durchführen zu können.

### **2.1 Ziel der Zwischenüberarbeitung**

Im vorliegenden Kreditantrag an den Einwohnerrat sollen die folgenden offenen Fragen aus dem bisherigen Vorprojekt „minus“ bearbeitet werden und nach Abschluss der Zwischenüberarbeitung abgeklärt vorliegen:

- Flächenbedarf für die Bibliothek/Ludothek bereinigt und aufzeigen der Erwägungen zum Standortwechsel von den jetzigen Standorten zum geplanten Gemeindezentrum.
- Umgebungsplanung im Projektperimeter auf dem Stand Vorprojekt vorliegend und vertieft.
- Kostenentflechtung der einzelnen Elemente (Gemeindezentrum, Bibliothek/Ludothek, Erschliessungsstrasse, Multimedia Netz (MMN vormals GGA)) und Aufzeigen von allfälligen Förderbeiträgen.
- Kosten von beauftragtem Planer ermittelt, zusätzlich unabhängig von externem Baukostenplaner verifiziert. Projektausarbeitung mit maximalem Kostendach.
- Reduzierte Gebäudevolumen bei der Baute Bibliothek/Ludothek sind neu darzustellen und eine Aussage zur veränderten städtebaulichen Qualität durch den Jury-Präsidenten „Wettbewerb Neubau Gemeindezentrum“ einzuholen.
- Entflechtung in den Untergeschossen zwischen den geplanten Nutzungen Gemeindezentrum, Bibliothek/Ludothek und MMN, so dass eine separate Erstellung der einzelnen Bauten, je nach Volkswille, ohne bauliche Friktionen zwischen den einzelnen Nutzflächen möglich ist.

Die Vorteile der überarbeiteten Sondervorlage zum Bauprojekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek gegenüber der ursprünglichen Vorlage bieten die reduzierten Planungskosten, welche zielgerichtet die Fragen des Gemeinderats und der BPK des Standes Vorprojekt „minus“ schärfen. Die mögliche vorgezogene Volksabstimmung zum Baukredit/Planungskredit kann die Meinung der Bevölkerung abholen, bevor die Planungskosten im vollen Umfang des Bauprojektes ausgelöst werden müssen. Nachteilig wird durch den reduzierten Planungsstand die Kostengenauigkeit ausfallen. Diese Differenz von +/- 5% kann jedoch mittels Kostendach mit offenen Reservepositionen aufgefangen werden.

## **2.2 Angepasste Terminabfolge:**

Die im ursprünglichen Antrag zum Planungskredit Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek aufgeführten Terminplanungen werden durch die Zwischenüberarbeitung und die vorgezogene Volksabstimmung wie folgt angepasst:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Freigabe Planungskredit Zwischenüberarbeitung durch Einwohnerrat: | Anfang 2021       |
| - Ausarbeitung Zwischenüberarbeitung und Kostenpräzisierung:        | bis Mai 2021      |
| - Vorlage und Volksabstimmung des Bauprojektes/Planungskredites:    | ca. Herbst 2021   |
| - Ausarbeitung Bauprojekt mit Begleitkommission:                    | bis Frühjahr 2022 |
| - Baueingabe und Start Submissionen:                                | bis Sommer 2022   |
| - Möglicher Baubeginn:  | ab Herbst 2022    |
| - Mögliche Fertigstellung und Bezug neues Gemeindezentrum:          | ca. Herbst 2024   |

## **2.3 Kostenzusammenstellung:**

Die Planergemeinschaft Leismann/Akeret hat aufgrund der offenen Fragen des Vorprojektes „minus“ in Rücksprache mit der Projektleitung und dem externen Bauherrenvertreter, Thomas Keller, Büro Glaser, Saxer, Keller AG, Bottmingen, eine Honorarofferte erstellt. Die anfallenden Planungskosten sind in den gesamten Planungskosten des Projektes Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek enthalten und werden nicht zusätzlich anfallen. Es handelt sich bei den Planungskosten um Leistungen zur Fertigstellung Vorprojekt und Teilbereiche aus dem Bauprojekt.

Daneben sind Honorarkosten für den externen Baukostenplaner, Christen aus Basel, und die externe Bauherrenvertretung berücksichtigt.

Die Antragssumme für die Zwischenüberarbeitung setzt sich somit wie folgt zusammen:

Honorarkosten ARGE Leismann/Akeret	CHF	140'000
Honorarkosten externer Baukostenplaner Christen	CHF	15'000
Honorarkosten externe Bauherrenvertretung	CHF	10'000
Nebenkosten (Kopien, Pläne, Modelle, Visualisierungen)	CHF	10'000
<u>offene Reserven, Unvorhergesehenes</u>	CHF	<u>25'000</u>
Total Planungskredit inkl. MwSt. und Reserven	CHF	200'000

### 3. Beschluss

- 3.1 Der Planungskredit für die Zwischenüberarbeitung von CHF 200'000 für das Projekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek wird genehmigt.
- 3.2 Der Baukredit sowie der Planungskredit für das Projekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek sollen pro Baute jeweils mit einem Kostendach, nach der beantragten Zwischenüberarbeitung, dem Stimmvolk zur Genehmigung vorgelegt werden.
- 3.3 Für das Gesamtprojekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek wird ein maximaler Kostenrahmen von CHF 25 Mio. vorgesehen.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindeverwalter



Beat Thommen

Beilagen

-