



Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 02.11.2021/ ml

3301 Sondervorlage CHF 1'895'000 für den Kauf eines Schulraumprovisoriums

1. Ausgangslage

Bei der Sanierung und Aufstockung des Schulhauses Längi wurde aufgrund der logistischen Herausforderung ein Schulraumprovisorium für die Bauzeit von der Firma ERNE Holzbau angemietet. Dieses Schulraumprovisorium war im Vorfeld in der Stadt Basel in Betrieb. Wie bereits in Basel wurde auch bei den Nutzern der Primarschule Längi durchwegs positive Rückmeldungen für den schulischen Unterricht und die Gebrauchstauglichkeit verzeichnet. Da die Gemeinde Pratteln in den nächsten Jahren noch weitere grosse Sanierungen von Schulanlagen sowie Infrastrukturbauten realisieren wird, ist der Ankauf des Schulraumprovisoriums angezeigt.

Der Gemeinderat hat hierzu im Investitionsprogramm 2021 eine Summe von CHF 1'500'000 unter der Position 0220.5060.01 aufgeführt.

2. Erwägungen

Die Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) hat für die weiteren anstehenden Sanierungsarbeiten an verschiedenen Schulanlagen (Schulhäuser Aegelmatt und Erlimatt 2) sowie dem geplanten Projekt «Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek» dieselben logistischen Herausforderungen bezüglich «Bauen unter laufendem Betrieb» geprüft und mit den Erfahrungen der «Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi» abgeglichen. Die bei der Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi ursprünglich vorgesehene Variante des «Bauens unter laufendem Betrieb» wäre aufgrund der tiefen Eingriffe in die Tragstruktur des Schulhauses zur neuen Erdbebenertüchtigung, den Aspekten der Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer (Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen), sowie den Lärmemissionen während der Bauphase, nur mit einer mehrjährigen Bauetappierung lösbar gewesen.

Bei den anstehenden Sanierungen der Schulhäuser Aegelmatt und Erlimatt 2 ist die Ausgangslage bezüglich den Anforderungen an die Erdbebenertüchtigung und auch der Instandstellung der Gebäudehülle, zur Reduktion von Energie- und Verbrauchskosten, nahezu identisch und auch die Sicherheitsaspekte wiederholen sich. Aus diesen Gründen wurde zusätzlich - auch hinsichtlich der Notwendigkeit für eine Zwischenlösung für die Arbeitsplätze der Gemeindeverwaltung - der Ankauf des Schulraumprovisoriums vertieft geprüft und die dafür notwendigen Kosten zusammengetragen.

2.1 Grundsatzüberlegungen zum Kauf

Für die verschiedenen Sanierungen sind provisorische Lösungen unabdingbar. Alternative Gebäude für die Zwischennutzung der zu sanierenden Schulhäuser mit jeweils rund 10 Klassenzimmern und der Verwaltung mit knapp 75 Arbeitsplätzen sind nicht im Besitz der Gemeinde Pratteln. Somit wären für sämtliche jeweiligen Einzelprojekte des Investitions-

programmes provisorische Mietlösungen vorzusehen, welche in der Summe die Investitionskosten des Kaufs des Schulraumprovisoriums bei weitem übersteigen. Als grober Richt- und Vergleichswert kann bei den jeweiligen Bauvorhaben bei einer Mietlösung von jährlichen Kosten von rund CHF 600'000 ausgegangen werden. Bei einer temporären Mietlösung während der Erstellung des Gemeindezentrums werden diese Mietkosten noch etwas höher erwartet (ca. CHF 750'000). Somit kann von einer benötigten Gesamtinvestition von mindestens CHF 3 Mio. für die Dauer von fünf Jahren für Lösungen mit Miet-Provisorien ausgegangen werden.

Für den Kauf eines eigenen Provisoriums spricht der effektive Gegenwert des Schulraumprovisoriums als wertige Elementholzbaute, gegenüber den oben aufgeführten Mietkosten mit lediglich einem Benützungsrecht ohne Gegenwert nach den Bauvollendungen.

Weiter wird das Risiko, wenn sich beispielsweise eines der aufgeführten Investitionsprojekte aus politischen oder finanziellen Gründen nicht, oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren lässt, aufgrund des Gegenwertes minimiert. Notwendige und sehr aufwändige Such- und Prüfverfahren von Mietobjekten erübrigen sich.

Die Auflagen und Schwellenwerte der öffentlichen Beschaffung (Submissionsgesetz) für den Kauf des Schulraumprovisoriums, wurde durch das öffentliche Beschaffungs-Verfahren des Kantons Basel-Stadt, welcher dieses für den Einsatz in Basel bereits durchgeführt hatte, erfüllt. Grundsätzlich sind dieselben Beschaffungen und Leistungen nur einmalig dem öffentlichen Beschaffungs-Verfahren unterstellt. Die rechtlichen Abklärungen mit der Zentralen Beschaffungsstelle des Kantons Basel-Landschaft wurden bereits bei der vorhergehenden Miet-Variante, im Zusammenhang mit der Nutzung während der Sanierung und Austockung Schulhaus Längi, durch die Gemeinde Pratteln getätigt.

Der bauliche Zustand, die Nutzflächen und das Gebäudevolumen der provisorischen Baute wurden hinsichtlich des Kaufpreises geprüft und als marktkonform beurteilt.

Beim Standort Schulraumprovisorium Längi ist ein weiteres kleineres Provisorium platziert. Dieses ist bereits im Eigentum der Gemeinde Pratteln und diente bisher als provisorische Schulraumerweiterung am Standort Längi. Da mit der Aufstockung des Schulgebäudes Längi der Raumbedarf abgedeckt ist, kann diese Baute ebenfalls an den neuen Standort gezügelt werden. Für ein mögliches Teilprojekt der Nutzung «Gemeindeverwaltung» ist dieser kleinere Bau als Kundenzentrum vorgesehen, um die Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung an einem zentralen Standort zu gewährleisten. Für die Nutzung als provisorischer Schulstandort wird das kleine Provisorium für Musikunterricht und zusätzlicher Klassenraum vorgesehen.

Zusammengefasst sieht der Gemeinderat mit dem Kauf des Schulraumprovisoriums eine kostenoptimierte Lösung für die anstehenden Sanierungsprojekte. Ausserdem ermöglicht diese Lösung mit den provisorischen Bauten für die Gemeinde Pratteln eine grosse Flexibilität für strategische Überlegungen hinsichtlich Kostenoptimierungen sowie auch für kurzfristige terminliche Anpassungen von baulichen Massnahmen und Umsetzungen.

2.2 Platzierung des Schulraumprovisoriums

Für die Platzierung des mobilen Schulraumprovisoriums wurden verschiedene Varianten geprüft. So sind die Einzugsgebiete der zu sanierenden Schulanlagen und damit auch die Distanzen der Schulwege der Schülerinnen und Schüler berücksichtigt worden. Ebenso wurde die Erreichbarkeit für die Bevölkerung für die mögliche Zwischennutzung «Gemeindeverwaltung» in die Überlegungen einbezogen.

Eine Platzierung bei den Bauvorhaben (Aegelmatt, Erli oder Gemeindeverwaltung) für die jeweiligen Sanierungen wurde geprüft, jedoch aufgrund der vorherrschenden Platzverhältnisse und den Umzugs- und Installationskosten (Anschlüsse der Werkleitungen wie Wasser, Abwasser, Strom etc.) verworfen.

Nach Abwägung der verschiedenen und geprüften Standortvarianten (Mergelplatz neben dem Schloss (ex-Feuerwehrmagazin), Pausenplatz Grossmattschulhaus, Gebiet Gottesacker,

Spielwiese Jugendhaus) wird als Standort der provisorischen Bauten, der bestehende Kiesparkplatz bei der Hexmatt vorgeschlagen.

Nach der Nutzung der provisorischen Baute auf der Fläche Hexmatt kann das beanspruchte Baufeld vollumfänglich zurückgebaut werden. Wie bereits am Standort Längi (Wyhlenstrasse/Netzboden) während der «Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi», wird für die Foundationen der provisorischen Bauten eine Schraubfoundation vorgesehen. Diese Methode lässt einerseits eine kostengünstige Foundation der Bauten zu, andererseits ermöglicht diese nach dem Rückbau der Provisorien, die sofortige Wieder-Nutzung der Flächen ohne Bodenverdichtungen aus der Nutzung und keine teuren Abbrucharbeiten von Betonfoundationen.

Die Erstellung der provisorischen Bauten soll auf dem Bereich des bestehenden Kiesparkplatzes durchgeführt werden und keine Grünflächen versiegeln. Die Nutzung der Spiel- und Grünfläche Hexmatt, als Teil des Pausenplatzes während den Schulzeiten ist möglich und wünschenswert. Die Nutzungsmöglichkeit der Trainingsfelder Hexmatt am Abend, welche von verschiedenen Prattler Sportvereinen geschätzt und genutzt werden, erfahren durch die temporären Bauten und Nutzungen keine Einschränkungen.

2.3 Nutzungen, Dauer und Ablauf für das mobile Schulraumprovisorium

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Schulraumprovisorium, noch bis zur Bauvollendung der Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi, am Standort Wyhlenstrasse platziert.

Der Schulbetrieb des Schulhauses Längi wird nach den Frühlingsferien 2022 wieder im sanierten Schulstandort an der Längistrasse 10 stattfinden. Nach diesem Zeitpunkt kann mit den Rückbauarbeiten am Standort Längi gestartet werden. Die Firma ERNE hat hierzu im beiliegenden Terminablaufplan bereits ein Zeitfenster für eine kompakte Umplatzierung erarbeitet und bei einem Entscheid für den Kauf, durch die Gemeinde Pratteln, die entsprechenden Ressourcen reserviert.

Die Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) wird vorgängig die Unterlagen für ein Baugesuch des Schulraumprovisoriums am Standort Hexmatt, gemäss dem beiliegenden Situationsplan, erarbeiten. Für den weiteren Ablauf ist folgende Grobterminierung vorgesehen:

- | | |
|---|----------------|
| • Umzug mobiles Schulraum-Provisorium Längi zu Hexmatt | Sommer 2022 |
| • Sanierung Schulhaus Aegelmatt | ab Herbst 2022 |
| • Neubau Gemeindezentrum (temporäre Nutzung Verwaltung) | ab Herbst 2023 |
| • Sanierung Schulhaus Erlimatt 2 | ab Herbst 2025 |
| • Ev. Übergangslösung bis Fertigstellung Neubau SH Münchacker | ab Herbst 2026 |
| • Ev. Weiterverkauf nach den Sanierungs- und Neubauprojekten | ca. 2027 |

Aufgrund der aufgeführten Investitions- und Sanierungsprojekte der Gemeinde Pratteln zeigt sich zum jetzigen Zeitpunkt eine Nutzung der Schulraumprovisorien von rund fünf bis sieben Jahren an. Danach wird das Schulraumprovisorium am Standort Hexmatt zurückgebaut.

2.4 Kostenzusammenstellung

Die Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt hat bereits beim Projektablauf der Mietnutzung zur Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi einen Grossteil der Planungs- und Koordinationsarbeiten in Eigenregie durchgeführt. So können auf die Honorare für Architektur- und Bauleitungsarbeiten für extern beauftragte Planer in einem wesentlichen Teil verzichtet werden.

2.4.1 Zusammenstellung des Gesamtkostenvoranschlages (inklusive Mehrwertsteuer):

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten, Werkleitungen	CHF	150'000.00
2	Gebäude (Kauf)	CHF	1'540'000.00
4	Umgebung / Installationen	CHF	110'000.00
5	Baunebenkosten, Versicherungen	CHF	45'000.00
9	Reserve / Unvorhergesehenes	CHF	50'000.00
Total	Kostenvoranschlag	CHF	1'895'000.00

Enthaltene Leistungen nach BKP (Baukostenplan):

BKP 1: Vorbereitungsarbeiten

- Erschliessungsleitungen von Wasser, Abwasser, Elektro, IT-Erschliessung inkl. Grabarbeiten
- Vorbereitungsarbeiten der Schraubfundation (neues Schulraumprovisorium) und Stahlträgerfundation des kleinen Provisoriums
- Demontagearbeiten und Transport des kleinen Provisoriums im Besitz der Gemeinde

BKP 2: Gebäudeerstellung

- Kauf des Schulraumprovisoriums, inkl. Abbau am jetzigen Standort Längi und Umzugsarbeiten an den neuen Standort
- Montagearbeiten am Standort Hexmatt des neuen Schulraumprovisoriums
- Montage des kleinen Provisoriums im Besitz der Gemeinde am Standort Hexmatt
- Instandstellungsarbeiten der Dachabdichtung am neuen Standort (beide Bauten)
- Planungsarbeiten und Bauleitungsarbeiten in Eigenleistung der Gemeinde Pratteln

BKP 4: Umgebungsarbeiten

- Montage Holzrost zwischen den beiden Bauten als Aufenthaltsfläche
- Kauf und Erstellung von Sonnensegeln für gedeckte Pausenplatzfläche über Holzrost
- Kauf und Platzierung von Sitzgelegenheiten im Aussenbereich, Abfallkübel / Container

BKP 5: Baunebenkosten

- Gebühren für Bewilligungen, Versicherungen für Bauzeit, Haftpflichtversicherungen
- Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser, Elektro
- Vermessungsarbeiten für Fundationen, Gebäudeplatzierung

BKP 9: Reserve / Unvorhergesehenes

- Reserve für Unvorhergesehenes ca. 2,5%

Der Kostenvoranschlag ist mit den bisherigen Erfahrungen der Erstellung des Schulraumprovisoriums beim Standort Längi, Richtpreisofferten und Vorausmassen, der Abteilung BVU erstellt worden und in einer Genauigkeit von +/-10% ermittelt.

Die Kaufmodalitäten durch die Gemeinde Pratteln mit der Firma Erne wurden ausgearbeitet und verhandelt. Die Mietkosten der bisherigen Nutzung beim Projekt «Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi» wurden in den Kaufpreis integriert. Auch ein allfälliger Rückkauf des Schulraumprovisoriums durch die Firma ERNE wurde thematisiert. Durch die unklare Zeitdauer der Verwendung der Baute durch die Gemeinde Pratteln kann zum heutigen Zeitpunkt noch keine zuverlässige Zahl zum Wiederverkaufswert der Baute gemacht werden. Da jedoch das Bedürfnis bei anderen Gemeinden oder möglichen Nutzern mit Sanierungsbedarf von Schulinfrastrukturbauten in den nächsten Jahren bestehen bleibt, ist ein Weiterverkauf äusserst realistisch. Die

Firma Erne hat, bei Bedarf, die technische Unterstützung einer Veräusserung durch die Gemeinde Pratteln zugesichert (z.B. Publikation auf der Firmeneigenen Occasions-Webseite für Provisorische Schulraumbauten).

Die Differenz von CHF 395'000 der beantragten Summe der vorliegenden Sondervorlage gegenüber der Summe in der Investitionsplanung sind den vertieften Abklärungen, den Vorbereitungsarbeiten am geplanten Standort, anfallenden Gebühren/Nebenkosten und einer geplanten Instandstellung der Dachabdichtung am Schulraumprovisorium geschuldet.

2.4.2 Kosten Unterhalt und Betrieb:

Bei der Lösung mit Kauf Schulraumprovisorium mit dem Standort Hexmatt, sind keine Mehrkosten für den baulichen Unterhalt und zusätzlichen Aufwände von Personalkosten (Hauswartungen und Reinigung) vorzusehen, da diese Kosten jeweils an einem der zu sanierenden Standorte entfallen. Auch für weitere Betriebskosten wie laufende Verbrauchskosten von Strom, Wärme, Wasser und Abwasser, entfallen dieselben Kosten an den jeweiligen Standorten der zu sanierenden Schulanlagen.

2.5 Umgang von nicht aufgeführten Kosten

Nicht in dieser Sondervorlage aufgeführt werden die jeweiligen Umzugskosten des Mobiliars und Einrichtungen für die Zwischennutzungen beim Standort Schulraumprovisorium. Diese werden in den Baukostenermittlungen der Sanierungen ermittelt, erfasst und beantragt. Bei einer ausschliesslichen Nutzung als Schulraumprovisorium (ohne Zwischennutzung der Gemeindeverwaltung) wird die Beschaffung einer kompletten, neuen Schulmobiliar-Ausstattung geprüft, um Kosten für Umzüge zu optimieren. Diese Ausstattung würde nach den umgesetzten Sanierungen der Schulhäuser, bestehendes/älteres Mobiliar in den weiteren Primarschulen ersetzen.

Falls die Zwischennutzung der Gemeindeverwaltung, nach einer Zustimmung des Vorhabens «Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek» durch die Stimmbevölkerung im Herbst 2022, am Standort Hexmatt im Schulraumprovisorium umgesetzt wird, sind diverse Anpassungsarbeiten in den Raumunterteilungen notwendig. Die Kosten für diese Anpassungsarbeiten werden in den entsprechenden Vorlagen des Neubaus Gemeindezentrum und Bibliothek erfasst und beantragt werden.

3. Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, der Sondervorlage von CHF 1'895'000, für den Kauf eines Schulraumprovisoriums, zuzustimmen.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindeverwalter



Beat Thommen

Beilagen

- Situationsplan Provisorien Nutzung Schule
- Machbarkeitsstudie Nutzung Gemeindezentrum
- Terminplan Schulraumprovisorium Pratteln