Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2824

Pratteln, 6. Februar 2013/dh

Sondervorlage, Bewilligung eines Kredites von CHF 300'000 für die weitere Planung Neubau Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse, Parzelle Nr. 4042

1. Ausgangslage

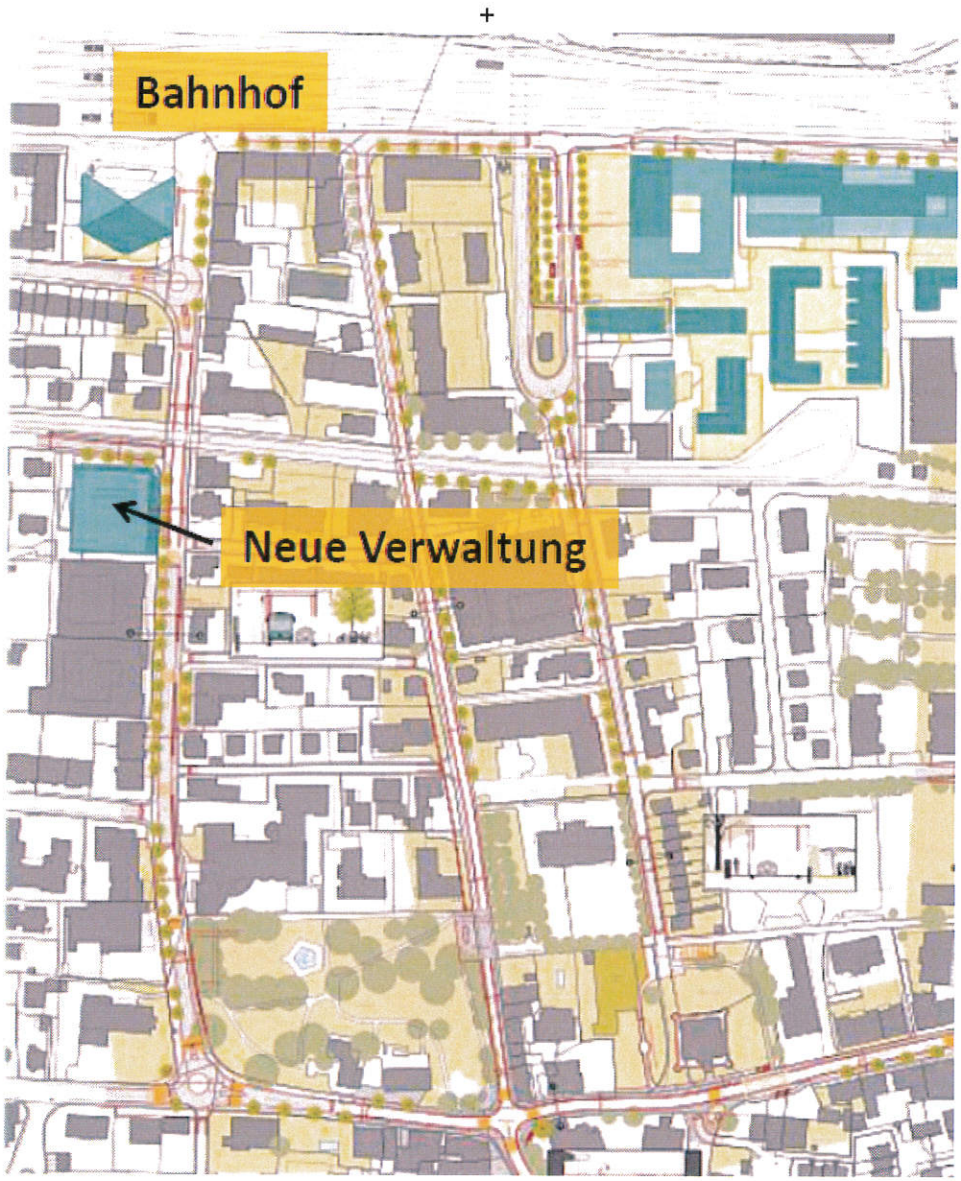
Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 22. November 2010 bereits einer Sondervorlage für einen Nachtragskredit von CHF 220'000 für die Planung der neuen Gemeindeverwaltung an der Bahnhofstrasse zugestimmt, der bisher nicht beansprucht worden ist (siehe Beilage). Daraus sind alle stichhaltigen Argumente für eine Verwaltung an diesem publikumsintensiven und prädestinierten Standort ersichtlich. Im Budget 2013 ist wiederum ein Kredit von CHF 300'000 für die Planung eingestellt. Im Rahmen der Budgetsitzung vom 17. Dezember 2012 hat der Einwohnerrat beschlossen, dass für diesen Planungskredit von CHF 300'000 eine Sondervorlage an den Einwohnerrat zu stellen ist.

2. Erwägungen

Der von den Sutter Architekten gemachte Entwurf für den Neubau an der Bahnhofstrasse ist anfangs 2011 der Arealbaukommission des Kantons Basel-Landschaft vorgestellt worden. Mit Schreiben vom 1. Februar 2011 hat diese empfohlen, die städtebauliche Situation und den Gebäudekubus nochmals zu überprüfen. Die Sutter Architekten haben danach entschieden, Architekt R. Rosenmund Liestal für die weitere Entwurfsplanung zu engagieren. Es war das Ziel, eine gute städtebauliche Lösung zu finden und sich kubisch vom alten Quartierplan Grabenmatt zu lösen.

Architekt Rosenmund hat dem Gemeinderat neue Entwürfe vorgelegt. Die heutige Planung überzeugt durch die architektonische Einpassung des Baukörpers und wertet die zukünftige Tramhaltestelle an der Bahnhofstrasse wesentlich auf. Am 22. März 2012 ist der neue städtebauliche Entwurf des Wohn- und Geschäftshauses an der Bahnhofstrasse der kantonalen Arealbaukommission erneut vorgestellt worden. Diese ist überzeugt vom Projekt und teilt mit Bericht vom 11. April 2012 mit, dass sich das Projekt sehr gut entwickelt hat. Die Arealbaukommission ist auch erfreut, dass Überlegungen zur Zentrumsentwicklung und Gestaltung der Bahnhofstrasse getroffen worden sind. Darüber orientiert das Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Strassen im Zentrum von Pratteln. Dieses Konzept ist im Agglomerationsprogramm Basel 2. Generation aufgenommen worden, was eine Kostenbeteiligung durch den Bund möglich macht. Die Tramverlängerung Richtung Salina Raurica (1. Etappe mit Tramschlaufe im Gebiet Grüssen) ist in der Vorprojektphase. Es ist vorgesehen, dass die Tramstrecke mit der Station an der Bahnhofstrasse bis zur Schlossstrasse nicht mehr mit einem gesicherten Schottertrassee geführt wird, sondern frei auf Strassenniveau verläuft. Damit wird eine urbane Verkehrssituation geschaffen und die Zentrumsentwicklung und Wahrnehmung wird von der Bahnhofstrasse auch Richtung Schlossstrasse gestärkt. Der neue Standort der Verwaltung im zukünftigen Zentrum von Pratteln wirkt dabei als Schlüsselprojekt.

Situation Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse



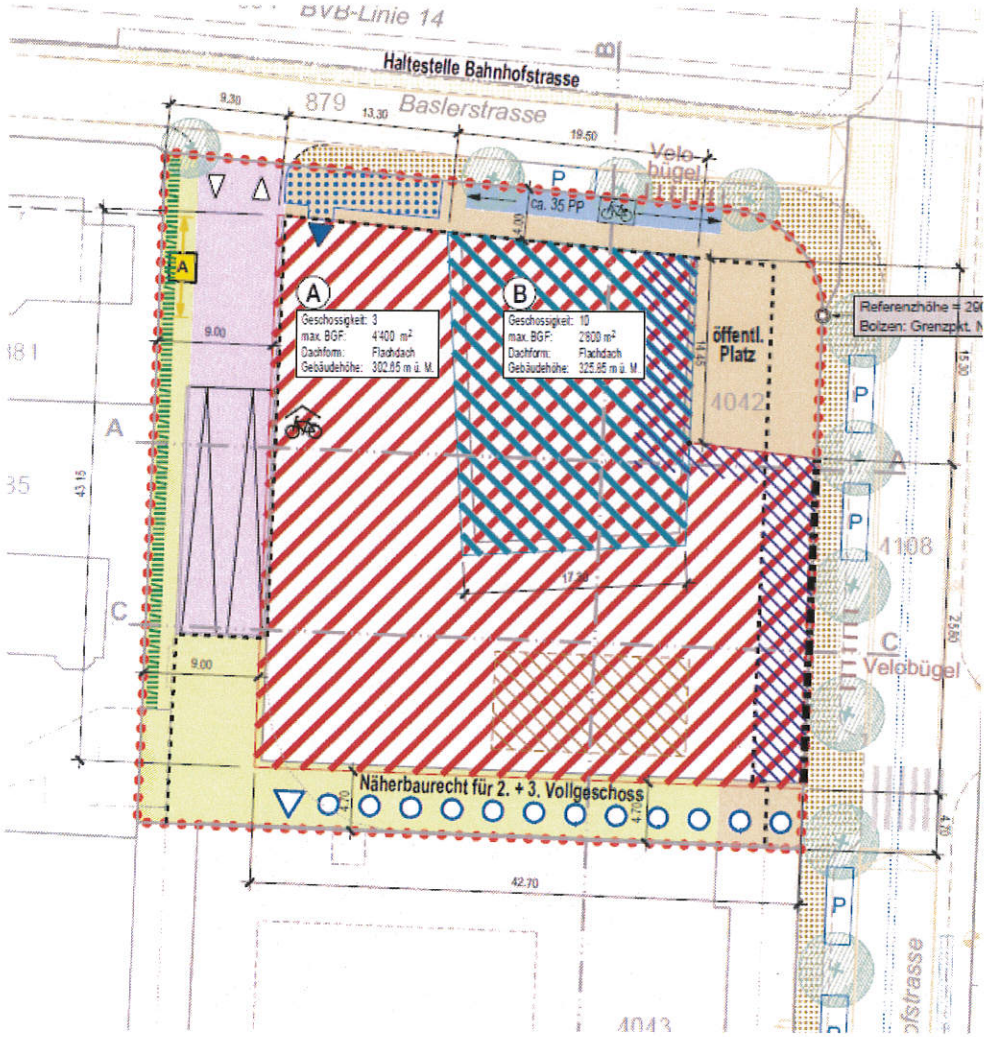
Erste Visualisierung des neuen Wohn- und Geschäftshauses mit der Gemeindeverwaltung

Es ist geplant, die neue Verwaltung in den ersten drei Geschossen des Gebäudes unterzubringen (geschäftliche Nutzung). Das Erdgeschoss wird nur teilweise von der Verwaltung genutzt. Der restliche Gebäudeteil soll für eine private Nutzung an dieser zentralen Lage zur Verfügung stehen (z.B. Café). Das 1. und 2. Obergeschoss wird vollumfänglich der Gemeindeverwaltung dienen. Es soll eine nachhaltige Verwaltung eingerichtet werden, welche dem Wachstum der Bevölkerung und den zukünftigen Personalressourcen gerecht wird. Durch die neue Konzeption des Baukörpers entstehen räumlich wesentlich bessere Voraussetzungen für den Bereich der Gemeinde-verwaltung. Insbesondere die Belichtungsqualität konnte nebst der architektonisch hochwertigeren Gestaltung wesentlich gesteigert werden.

Quartierplanung

Mit der neuen städtebaulichen Gestaltung des Baukörpers war die Erarbeitung eines neuen Quartierplanes notwendig. Dieser liegt vor und ist vom Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung freigegeben worden. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 14. Januar bis 4. Februar 2013 statt. Die Planunterlagen konnten während den ordentlichen Bürozeiten bei der Abteilung Bau eingesehen werden.

Quartierplan Bahnhofstrasse



Meinung des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass sich die Überarbeitung des Projektes gelohnt hat. Insbesondere sind nebst einer Verbesserung der städtebaulichen Situation auch die räumlichen Verhältnisse wesentlich attraktiver als beim ersten Projektvorschlag aus dem Jahre 2010. Die heutige Gebäudekubatur lässt eine klarere innere Strukturierung und bessere Belichtung zu.

Die Realisierung einer modernen Gemeindeverwaltung an zentraler, publikumsintensiver und prädestinierter Lage an der Bahnhofstrasse ist einmalig und unterstreicht die zentrale Bedeutung der Bahnhofstrasse. Die Entwicklung des Bauprojektes im Modell PPP (Puplic Private Partnership) mit dem schlussendlichen Erwerb von Stockwerkeigentum weist eine hohe Kostensicherheit auf und es bestehen keine Unsicherheiten bezüglich Mehrkosten.

Neu- und bzw. oder Erweiterungsbauten am bisherigen Standort wären mit dem laufenden Betrieb der Verwaltung nicht vereinbar und aufwändig (Provisorien etc.). Die bestehenden Bauten sind am Ende der technischen Lebensdauer und eine Sanierung wäre nur mit massiven räumlichen Kompromissen und ohne Einhaltung der heute gängigen Gebäudestandards möglich. Losgelöst von allen bestehenden Bauten kann am neuen Standort an der Bahnhofstrasse eine optimale neue Planung ohne einschränkende Rahmenbedingungen erfolgen. Die heutige Lage der Gemeindeverwaltung kann mit dem neuen städtebaulich optimalen Standort an der Bahnhofstrasse in keiner Weise konkurrenzieren (siehe auch Vorlage aus dem Jahre 2010).

Das Grundstück am heutigen Standort an der Schlossstrasse soll nach der Realisierung des Neubaus an der Bahnhofstrasse im Baurecht zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden. Die Lage für eine Wohnnutzung ist mit der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, kurzen Distanzen zum Einkauf und der nahen Parkanlage, für alle Altersgruppen attraktiv.

Termine

Die weitere Terminplanung sieht wie folgt aus:

• Quartierplanung	bis Frühling 2014
• Projektierung mit Kostenvoranschlag Organisationsplanung	bis August 2014
• Einwohnerratsvorlage Ausführungskredit	Herbst 2014
• Volksabstimmung	März 2015
• Bauausführung	2015/2016, Frühling 2017
• Bezug der neuen Verwaltung	Frühling / Sommer 2017

Es wird eine Planungskommission für die Begleitung der Projektentwicklung eingesetzt.

Planungskredit

Der Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

• Projekt mit Kostenvoranschlag	CHF 220'000
• Organisationsplanung Fachplaner	CHF 50'000
• Diverses, Reserve 10 %	CHF 30'000
Total Kreditsumme	CHF 300'000

3. Beschluss

Der Kredit von CHF 300'000 für die Planung des neuen Verwaltungsgebäudes auf Parzelle Nr. 4042, Bahnhofstrasse, wird genehmigt.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident	**Der Verwalter**
B. Stingelin	B. Stöcklin

Beilage:
- Sondervorlage Nachtragskredit 2010, Nr. 2693

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2693

Pratteln, 20. Oktober 2010/dh

Sondervorlage, Bewilligung eines Nachtragskredites von CHF 220'000 für die Planung Neubau Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse, Parzelle Nr. 4042

---

1. Ausgangslage

a) Anforderungen und Ziele Neubau Verwaltung

Mit dem Neubau der Verwaltung an einem publikumsintensiven und zentralen Standort sind folgende Ziele oder Anforderungen zu erreichen:

- Die Gemeindeverwaltung ist an einem Standort wo Begegnungen stattfinden (Kundennähe)
- Die Gemeinde soll in einem modernen, klaren und auch städtebaulich zukunftsweisenden Auftritt überzeugend repräsentiert werden
- Zeitgemässe Arbeitsplätze mit der notwendigen Infrastruktur sollen entstehen, damit eine effiziente Arbeitsweise gewährleistet werden kann
- Offene, freundliche Grundrissgestaltung mit optimalen Abläufen
- Funktional hochwertiger Bau, in der Dienstleistung grossgeschrieben wird
- Moderne Verwaltung mit Menschen, die der Gemeinde ein Gesicht geben
- Publikumsfreundliche Architektur und Gestaltung der funktionalen Grundrissaufteilung
- Sicheres Gebäude
- Behindertengerechte Bauweise
- Minergiestandart

b) Stand Projektentwicklung

Die Architekten Werner Sutter & Co AG, Muttenz, haben für den Neubau der Gemeindeverwaltung an zentralster Lage an der Bahnhofstrasse ein Vorprojekt ausgearbeitet. Sie ist Grundeigentümerin des Baugrundstückes Nr. 4042 an der Bahnhofstrasse (heutiger Coop-Parkplatz). Die Aufwändungen für die bisherige Planung trägt gemäss Vereinbarung die Bauherrschaft Sutter.

Es ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde die Räumlichkeiten der neuen Gemeindeverwaltung im Stockwerkeigentum schlüsselfertig übernimmt. Die groben und vorsichtigen Kostenabschätzungen bewegen sich zwischen CHF 15'000'000 und 18'000'000 (exkl. Möblierung von ca. CHF 1'200'000 bei teilweiser Wiederverwendung des bestehenden Mobiliars). Die Kostengenauigkeit in dieser Vorprojektphase liegt bei plus/minus 25% und weist somit einen

grossen Streubereich auf. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die neue Gemeindeverwaltung mit dem erforderlichen Raumprogramm im Rahmen von CHF 15'000'000 realisiert werden müsste.

Um genauere Kosten ausweisen zu können ist ein detailliertes Projekt bzw. ein Kostenvoranschlag notwendig. Für einen Kauf im Stockwerkeigentum sind genaue Kosten und ein transparentes Kaufangebot unabdingbar. Gemäss Honorarangebot des Architekturbüros belaufen sich die Planungskosten dafür auf CHF 220'000. Diese Planungskosten werden beim späteren Erwerb des Stockwerkeigentums gutgeschrieben. Für diese Detailprojektierung mit Kostenvoranschlag ist im Jahr 2010 kein Budgetposten eingestellt worden. Für die weitere Planung ist deshalb dem Einwohnerrat, gemäss § 38 der Gemeindeordnung, ein Nachtragskredit zu beantragen.

Es sind bisher folgende Planungsschritte ausgeführt worden:

- Eingehende Abklärungen bezüglich Flächenbedarf. Es ist ein umfassendes Raumhandbuch durch einen erfahrenen Organisationsberater ausgearbeitet worden. Die Gemeindeverwaltung soll auch die zukünftigen Entwicklungen und Raumbedürfnissen erfüllen können.
- Entwicklung der Grundrissdisposition zusammen mit den Architekten. Es liegen heute Entwürfe der Grundrisse für die neue Gemeindeverwaltung vor.

2. Erwägungen

Projektvorstellung

Die neue Gemeindeverwaltung soll auf den ersten zwei Vollgeschossen des Neubauprojektes untergebracht werden (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss). Darüber werden sechs weitere Geschosse für eine Wohnnutzung (Fremdnutzung) erstellt. Damit auch ein zukünftiger Raumbedarf der Gemeinde abgedeckt werden kann, sichert die Eigentümerin vertraglich zu, das erste Wohngeschoss über den beiden Verwaltungsetagen der Gemeinde bei Eigenbedarf zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen oder allenfalls zu vermieten. Damit kann auch eine zukünftige Entwicklung der Gemeindeverwaltung, welche zusätzliche Flächen erfordert, gesichert werden.

Das heutige Projekt umfasst folgende Nutzungen:

a) Erdgeschoss

- Abteilung Dienste/Sicherheit mit Empfang und Allservice
- Abteilung Gesundheit/Soziales
- Abteilung Stab (Teilbereich IT / GGA)
- WC-Anlagen und Garderoben
- div. Besprechungszimmer

b) 1. Obergeschoss

- Abteilung Stab
- Büro Gemeindepräsident
- Abteilung Finanzen
- Abteilung Bau
- Abteilung Bildung/Freizeit/Kultur

- WC- Anlagen und Garderoben
- Aufenthaltsraum
- div. Besprechungszimmer

c) Untergeschosse

- IT Räumlichkeiten
- Drucksachenlager
- Putzmaschinen und Lager
- Gemeindearchive
- Abstellraum / Entsorgung
- Parkplätze

Standortoptionen

Im Weiteren sind für den Neubau der Gemeindeverwaltung folgende weitere Abklärungen gemacht und Optionen geprüft worden:

1. Einkauf im Hochhaus am Bahnhof "Bruce Lee"
Gemäss der Aussage des UBS Immobilien Fonds kann ein Teilbereich des in Planung stehenden Hochhauses nicht käuflich erworben werden. Die jährliche Miete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) ist mit ca. CHF 700'000 bis 750'000 angegeben worden, was den Gemeinderat veranlasste, das Verwaltungsprojekt am Bahnhof aufzugeben. Nach nochmaliger Auskunft des Immobilien Fonds kommt ein Verkauf der benötigten Gewerberäumlichkeiten für eine neue Gemeindeverwaltung nach wie vor nicht in Frage.

2. Einkauf Coop-Häring Überbauung
Der Kauf eines Gebäudeteils beim Standort Projekt Coop-Häring erfordert ebenfalls eine Detailprojektierung analog des Standortes an der Bahnhofstrasse, um verlässliche Baukosten vorweisen zu können. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagekosten bei gleich bleibenden Flächenanforderungen keine grossen Abweichungen ergeben würden.

3. Bau am heutigen Standort der Verwaltung

a) Neubau
Bei einem Neubau am bisherigen Standort auf Parzelle Nr. 273, Schlossstrasse, ist ebenfalls mit den gleich hohen Baukosten zu rechnen. Die Einwohnergemeinde würde direkt als Bauherrschaft auftreten und das Gebäude nicht im Stockwerkeigentum erwerben. Der Neubau der Gemeindeverwaltung könnte analog des Feuerwehrmagazins mit einem Studienauftrag (2-stufig) initiiert werden. Als Vorteil kann eine transparentere Baukostenberechnung und der Wegfall eines Landkaufes (Miteigentümerin) erwähnt werden. Als Nachteile müssen angeführt werden:

- Voraussichtlich teures Provisorium während Bauphase (ca.1 ½ Jahre, über CHF 1 Mio.)
- Keine Verbesserung des Standortes
- Keine Einnahmen aus Baurechtszinsen, aber auch keine Landkaufsbeteiligung (voraussichtliche Baurechtseinnahmen pro m2 ca. CHF 45 pa. = rund CHF 160'000)

b) Sanierung und Erweiterung best. Baute

Die bestehenden Bauten der Gemeindeverwaltung (Altbau aus dem Jahr 1939 und Anbau aus dem Jahre 1968) entsprechen nicht dem Stand der heutigen Bautechnik und sind von der Organisationsstruktur her unbefriedigend (lange Wege etc). Aufgrund der unzureichenden wärmetechnischen Isolationen ist das Arbeiten vor allem an warmen Sommertagen fast unzumutbar. Eine Sanierung der bestehenden Gebäudeteile würde deshalb sehr aufwändig und führt aus räumlichen und betrieblichen Gegebenheiten nicht zu einem befriedigenden Ergebnis. Die heutige Betriebsfläche von rund 1800 m2 müsste aufgrund der zukünftigen Entwicklung gemäss sorgfältig verfasstem Raumhandbuch (bbo Planungen) auf 2600 m2 erweitert werden (beide Werte sind Nettonutzflächen). Die Studie aus dem Jahre 2005 für eine Aufstockung des neueren Gebäudeteils ist aus diesem Grunde nicht weiter verfolgt worden (damalige Kostenschätzung über CHF 2'000'000). Der Not gehorchend entschied man sich, das lecke Flachdach sanieren zu lassen. Es ist offensichtlich, dass eine Sanierung mit Erweiterung verhältnismässig hohe Kosten verursacht und der Nutzen nicht analog eines Neubaus den heutigen Bedürfnissen und dem Stand der Bautechnik angepasst werden kann.

Allgemeine Standortbeurteilung

Bei der Beurteilung der zur Diskussion stehenden Standorte für eine neue Gemeindeverwaltung wird aufgrund der Lage in der Gemeinde folgende qualitative Rangfolge gesehen:

1. Standort Bahnhofstrasse (Projekt Werner Sutter)
2. Standort Bahnhofplatz (Bruce Lee)
3. Coop-Häring Areal
4. bisheriger Standort

Der Standort an der Bahnhofstrasse hat aufgrund der vorstehenden Beurteilung Priorität, insbesondere die zentrale, publikumsintensive Lage überzeugt, welche mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

Meinung des Gemeinderates

Der Gemeinderat verfolgt im Sinne Best Practice folgende Ziele:

- Realisierung einer modernen, neuen Gemeindeverwaltung an publikumsintensiver Lage an der Bahnhofstrasse
- Die Erwerbskosten für eine neue Gemeindeverwaltung mit dem heutigen Raumprogramm sollen im Rahmen von ca. CHF 15'000'000 liegen
- Das Grundstück am heutigen Standort an der Schlossstrasse soll nach der Realisierung des Neubaus an der Bahnhofstrasse im Baurecht vergeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden (z.B. altersgerechtes Wohnen)

3. Beschluss

Der Nachtragskredit von CHF 220'000 für die Planung und genaue Kostenberechnung eines neuen Verwaltungsgebäudes auf Parzelle Nr. 4042, Bahnhofstrasse, wird genehmigt.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident:	Der Verwalter:
B. Stingelin	St. Brauchli

Beilagen (nur Einwohnerräte und Presse):
- Planungsmappe mit Planentwürfen