

**3032**

# **Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft 3032 „Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 10'516'000 für die Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi“**

## **1 Auftrag**

Mit Beschluss des Einwohnerrats vom 20. Februar 2017 wurden das Geschäft 3032 „Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 10'516'000 für die Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi“ an die BPK zur Prüfung überwiesen.

## **2 Mitglieder der Bau- und Planungskommission**

Andreas Seiler (FDP, Präsident)  
Petra Ramseier (U/G, Vizepräsidentin)  
Marcial Darnuzer (SP)  
Stephan Ebert (SVP)  
Erich Schwob (SVP)

Verwaltung:

Dieter Härdi (Abteilungsleiter Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt)  
Kathrin Schwerzmann (Schulleiterin Kindergarten/Primarschule)  
Charlotte Reichert (Protokoll)

## **3 Allgemeine Bemerkungen**

Die Bau- und Planungskommission hat im April 2017 an drei Sitzungen das Geschäft beraten. Es wurden vorgängig von mehreren Fraktion diverse Fragen eingereicht. Die Antworten zu diesen Fragen lagen bereits zur ersten Sitzung schriftlich vor.

Die Antworten wurden anlässlich der Sitzung(en) von Dieter Härdi (Abteilungsleiter Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) und Kathrin Schwerzmann (Schulleiterin Kindergarten/Primarschule) präsentiert. Sie standen der BPK für weitere Fragen zur Verfügung.

Die Fragen und Antworten befinden im Anhang dieses Berichts.

## **4 Bericht**

### **4.1 Kostendach**

Die BPK erachtet es als sinnvoll die Kostenungenauigkeit in der Projektierungsphase (gemäss SIA plus/minus 10%) im Baukredit aufzurechnen. Grundsätzlich hat der Baukredit den Charakter eines Kostendaches. Anzumerken ist, dass der Betrag indexiert ist (Zürcher Baukostenindex, Stand Juni/Juli 2016).

## 4.2 Weiteres

Gemäss Abklärung kann auf die Feuerlöschleitungen und Nasslöschposten verzichtet werden. Es ist möglich das ganze Schulhaus mit Handfeuerlöschern auszurüsten.

Die BPK empfiehlt dem Beschluss zuzustimmen.

## 5 Beschluss

Der Baukredit von CHF 10'516'000 für die Sanierung und Aufstockung des Schulhauses Längi wird genehmigt.

Der Beschluss des Einwohnerrats untersteht dem obligatorischen Referendum. Der Gemeinderat setzt den Termin der Abstimmung fest.

Pratteln, den 24. April 2017

Für die Bau- und Planungskommission  
Der Präsident



Andreas Seiler

## 6 Anhang

### 6.1 Fragen SP Pratteln

1. *Ein Baukostenplan soll vorgelegt werden, damit die Kosten differenziert ersichtlich sind? Sowie der detaillierte BKP Baubeschrieb.*

Der Kostenvoranschlag 3-teilig wird vorgelegt, sowie der detaillierte Baubeschrieb nach BKP.

2. *Was für Brandschutzmassnahmen sind zwingend notwendig?*

Das Gebäude ist gemäss Brandschutznorm soweit möglich an den heutigen Standard anzupassen.

Auszug Brandschutznorm Art. 2.2:

Bestehende Bauten und Anlagen sind verhältnismässig an die Brandschutz-vorschriften anzupassen, wenn

- wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden
- die Gefahr für Personen besonders gross ist Aufgrund der Tatsache dass das Objekt ein Primarschulhaus ist, hat die Sicherheit im Brandfall resp. dessen Unterbindung hohe Priorität.

Das Brandschutzkonzept wurde ebenfalls in mehreren Varianten mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung diskutiert und optimiert.

Gemäss Abklärung kann auf die Feuerlöscheinrichtungen und Nasslöschposten verzichtet werden.

3. *Auf was für Berechnungen werden die Erdbebenertüchtigungen ausgeführt?*

Hier verweisen wir auf den Bericht der Firma Ehram & Partner AG. Auszugsweise unten stehend eine kurze Abhandlung:

Beurteilungsgrundlage:

Das Gebäude wird aufgrund dessen Charakterisierung, Bauwerksklasse und Bedeutungsfaktor beurteilt. Das Antwortspektrum (frequenzabhängige Antwortbeschleunigung einer Tragkonstruktion infolge der im Erdbebenfall auftretenden Bodenbeschleunigungen) aus der Mikrozonierung berücksichtigt die örtliche Erdbebengefährdung und die lokalen Baugrundverhältnisse.

Rechnerische Beurteilung:

Aufgrund der Tragkonstruktion und des Erfüllungsfaktors. Ist der Erfüllungsfaktor eines Bauteils unter 25%, dann sind Massnahmen zwingend notwendig.

Resultat:

Die Überprüfung ergab, dass sämtliche aussteifenden Wände die Mindestanforderungen hinsichtlich der Erfüllungsfaktoren nicht erfüllen. Eine Verstärkung der aussteifenden Wände ist zwingend erforderlich.

Die Erdbebensicherheit wird im Zuge der Ausführung finalisiert und ist als Konzept zu verstehen.

4. *Warum ist eine Reserve von 10% eingerechnet? Wo besteht eine Unsicherheit in der Kostenschätzung +/-10%?*

Es besteht keine Unsicherheit. Die Kostenungenauigkeit in der Projektierungsphase gemäss SIA ist plus/minus 10%. Wir haben bei den Baukrediten für die Schulhäuser Schlossschulhaus und Burggartenschulhaus jeweils einfach die Kostenungenauigkeit plus/minus 10% angegeben, daraus kann

geschlossen werden, dass der bewilligte Kredit auch um 10% überschritten werden kann.

Gemäss neuerlichen Angaben des Gemeindeinspektorats sind jedoch die Kostenunauigkeit/Reserven bereits im Kredit aufzurechnen, damit die Kostensituation klar ist. Es ist immer ärgerlich, wenn ein Nachtragskredit gestellt werden muss.

*5. Warum müssen die Heizungsleitungen ab dem Hochgeschoss komplett ersetzt werden, auf Grund einer Fassadensanierung?*

Zum einen gilt es, die Funktionalität der Anlage für die kommenden Jahrzehnte sicherzustellen, was im Bestand nicht gegeben ist. Zum anderen sind sämtliche Heizungs-Zirkulationsleitungen an der Aussenhaut des Gebäudes, also an den Fensterrahmen geführt. Werden also die Fenster demontiert, müssen die Heizungsleitungen inkl. Radiatoren ebenfalls vorgängig entfernt werden, ansonsten eine Fassadensanierung nicht möglich ist. Weiter verändert sich aufgrund der Fassadensanierung sowie der Aufstockung der Heizbedarf des Gebäudes, was eine Anpassung der erforderlichen Leistung in der Wärmeverteilung zur Folge hat.

*6. Was heisst die sanitären Leitungen werden soweit möglich ersetzt? Was kann nicht ersetzt werden?*

Sanitäre Leitungen welche in den Geschossdecken einbetoniert sind (hauptsächlich in den unteren Geschossen / im Bereich der Schutzräume), können nicht ersetzt werden. Hier wäre der Eingriff verhältnismässig zu gross. Im Zuge der Ausführung ermittelte Leitungen, bei welchen der Zustand nicht mehr haltbar ist, werden mittels Inliner saniert.

*7. Sind die baulichen Bedingungen für eine Fotovoltaik Anlage auf dem Dach erfüllt, werden Leerrohre vorgesehen und ist in den Technikräumen Platz reserviert?*

Ja, es war ja schon eine Photovoltaik Anlage auf dem Dach vorhanden.

*8. Sind die Kosten für die De- und Re-Montage der Fotovoltaik Anlage eingerechnet?*

Die Kosten für die Demontage sind berücksichtigt und werden von der Gemeinde übernommen, obwohl die Eigentümerin der Anlage ist die SOPRA.

Die Remontage und Wiederinbetriebnahme geht wie vertraglich vereinbart zu Lasten der SOPRA.

*9. War die Architekten Auswahl Pflicht? Wie wurde der Architekt ausgewählt?*

Die Architekten sind aufgrund der Erfahrung und der Referenzen ausgesucht worden.

Auszug Referenzen Schulhäuser und Soziale Institutionen.

Sanierung Schulhaus Liebrüti Kaiseraugst

Sanierung Gymnasium Liestal

Sanierung und Erweiterung Eingliederungsstätte Baselland (ESB) Liestal

Neubau MZH Känerkinder

Neubau Kindergarten Ziefen

Neubau Gehörlosen- und Sprachheilschule GSR Aesch

*10. Gibt es kostengünstigere Varianten der Fassade?*

In Bezug auf die Langlebigkeit und den Wärmeschutz wurde das Fassadensanierungs-Konzept soweit wie möglich optimiert.

Damit das äussere Fassadenbild weitgehend erhalten bleibt, ist die Fassadensanierung mit Stahltonen die beste Lösung.

## 6.2 Fragen Unabhängige und Grüne

1. *Im Bericht wird ein "energetisches Konzept" erwähnt. Was ist darin enthalten?*

*Wie gross ist die energetische Verbesserung hinsichtlich Energieverbrauch und Kosten? Pratteln ist Energiestadt.*

Das energetische Konzept sieht zum einen vor, die Gebäudehülle weit möglichst dem heutigen Standard anzupassen (Fassadensanierung komplett, innere und äussere Wand- & Deckendämmungen am gesamten Gebäude). Zum anderen werden veraltete haustechnische Installationen ersetzt (neue Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, isolierte Heiz-Kreisläufe und Warmwasserspeisungen, Abbruch der Deckenheizung im gedeckten Pausenplatzbereich(!)). Die Einsparungen des Energieverbrauchs betragen voraussichtlich gegen 50%.

2. *Auf dem Dach hat die SOPRA eine Solaranlage. Was passiert damit? Wird nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eine Solaranlage installiert?*

Die Solaranlage wird rückgebaut. Unsererseits sehen wir die Installationen in den Technikräumen im Untergeschoss und in den Steigzonen einen Wiederaufbau der Solaranlage vor. Mit der SOPRA besteht ein Vertrag über die Dachnutzung.

3. *Ist eine Dachbegrünung vorgesehen? Wenn ja, wie? Wenn nein, warum nicht? Ist die Dachbegrünung mit einer Solaranlage kompatibel?*

Ja, das Dach soll extensiv begrünt werden. Die extensive Dachbegründung ist vereinbar mit einer Solaranlage. Die finale Ausführung wird mit der SOPRA abgesprochen und definiert.

4. *Ist die Infrastruktur zur Nutzung von Computern und Tablets in den Schulzimmern oder einem Computerraum eingeplant und auf dem aktuellen technischen Stand, bzw. wird sie entsprechend angepasst?*

Die IT Infrastruktur des Schulhauses Längi wurde sowohl mit den Verantwortlichen der Gemeinde Pratteln (Frau Kathrin Schwerzmann und Frau Regula Ineichen), als auch mit der von der Gemeinde Pratteln für die IT beauftragten Firma Pixtec, eingehend behandelt. Ebenfalls der Planung zugrunde lag der Leitfaden des Kantons BL, für die ICT-Infrastruktur für Primarschulen (August 2014). Die Infrastruktur wird komplett ausgebaut und dem heutigen Standard angepasst.

## 6.3 Fragen FDP.Die Liberalen

1. *Beim Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages zwischen der Gemeinde Pratteln und der SOPRA hat die Gemeinde einen Teil der Dachfläche für sich selbst reserviert. Das Argument war, dass die Gemeinde nach, bzw. bei der Sanierung des Schulhauses für die Warmwasser-Erzeugung mit Solarkollektoren einen Teil der Dachfläche benötigt. Im Kurzbeschrieb im Anhang der Sondervorlage ist davon allerdings nirgends die Rede. Betreffend der Heizung steht nur: Die Heizung gehört der EBL und bleibt bestehen.*

Zur Zeit sieht die Gemeinde nicht vor einen Teil des Daches für Eigengebrauch zu reservieren. Ein Antrag der SOPRA würde vom Gemeinderat beurteilt.

2. *Kann die SOPRA die Solaranlage auf dem neuen Dach wieder installieren?*

Die Solaranlage wird rückgebaut. Unsererseits sehen wir die Installationen in den Technikräumen im Untergeschoss und in den Steigzonen einen Wiederaufbau der Solaranlage vor. Mit der SOPRA besteht ein Vertrag über die Dachnutzung.