



Erdbebenertüchtigung Primarschulhaus Neusatz Bewilligung einer Investitionsausgabe für die Turnhalle Neusatz in der Höhe von CHF 800 000

Geschäft Nr. 142 / ER-Sitzung vom 9.02.2015

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1 Ausgangslage

In der Beratung der Schulraumplanung hat der Einwohnerrat empfohlen die bestehenden Schulstandorte auf die Erdbebensicherheit zu überprüfen. Bei der Überprüfung des Standortes Schulanlage Neusatz hat sich gezeigt, dass die Turnhalle im kritischen Bereich liegt und Handlungsbedarf besteht.

Der Gemeinderat hat den Auftrag für ein mögliches Ertüchtigungskonzept erteilt und im Mai 2014 konnte die Studie präsentiert werden. Das vorgeschlagene Konzept zeigte auf, wie die Erdbebensicherheit bei der Turnhalle erheblich verbessert werden kann.

Der Gemeinderat beabsichtigt mit der Vorlage Nr. 142 in der Primarschulanlage Neusatz die Erdbebenertüchtigung in der Turnhalle nach dem Stand der Technik und den Empfehlungen von Fachleuten umzusetzen und gleichzeitig den Turnhallenboden wegen der schlechten Akustik in den darunterliegenden Räume zu ersetzen. In Anbetracht der Verminderung des Risikos der Einsturzgefahr bei einem Erdbeben, empfiehlt der Gemeinderat den Kredit für die Umsetzung der Massnahmen zu bewilligen.

2 Beratung

2.1 Organisation und Eintreten

Während vier Sitzungen wurden diverse Anhörungen durchgeführt und mit dem zuständigen Gemeinderat (Philippe Meerwein), der Verwaltung (Horst Reher, Adrian Weber) sowie einem externen Architekten (Simon Heiniger, Trinkler Stula Achille Architekten AG, Basel) detaillierte Gespräche geführt. Die Kommission konnte sich bei einer örtlichen Begehung der Schulanlage Neusatz vom baulichen Zustand der Gebäudekomplexe und den örtlichen Gegebenheiten einen Eindruck verschaffen. Eine grosse Beachtung wurde dem Thema Akustik mit der Trittschallproblematik der neugeschaffenen Räume vom Mittagstisch und der Nachmittagsbetreuung geschenkt.

Einige Mitglieder der Bau- und Planungskommission reichten zum Geschäft Nr. 142 diverse Fragen ein, die von den entsprechenden Sachverständigen und Interessensvertretungen beantwortet wurden. Im Wissen, dass die Realisierung der empfohlenen baulichen Massnahmen noch in der zweiten Jahreshälfte 2015 geplant sind hat sich die Kommission in der Detailberatung einen sehr engen Zeitplan gesetzt und dankt der Verwaltung für die Unterstützung in der raschen Beantwortung der technischen Fragen.

Die Kommission verzichtete auf ein nochmaliges Eintreten zum vorliegenden Geschäft, da die Eintretensdebatte an der Einwohnerratssitzung vom 9. Februar 2015 bereits sehr detailliert geführt wurde (siehe ER-Protokoll / 22.Sitzung vom 9.02.2015).

Im Grundsatz ist die Baukreditvorlage in Bezug auf die Umsetzung der Erdbebenertüchtigung unbestritten und die Kommission ist sich einig, dass die vorgeschlagene Realisierung zur Erhöhung der Sicherheit für alle Benutzer dieser Schulanlage sinnvoll ist.

In Bezug auf den Ersatz des Turnhallenbodens sind einige Zweifel über die Notwendigkeit vorhanden. In der Kreditvorlage fehlen die Informationen für das Verständnis der Dringlichkeit. Es ist nur von der Verbesserung der Akustik eines vorgängigen Umbauprojektes (Neuerstellung von unterliegenden Räumen für die zusätzliche Nutzung) die Rede ist.

Bei beiden Umbauvorhaben fehlt die Kostentransparenz des Kredits (Detailangaben). Die gewählte Kostengenauigkeit hat in der Kommission einige Fragen ausgelöst und ist im Grundsatz sehr umstritten. Von Baukreditvorlagen an den Einwohnerrat darf man eine hohe Planungsqualität mit einer genauen Kostenermittlung erwarten.

2.2 Anhörungen und Befragungen

2.2.1 Gemeinderat Philippe Meerwein

Bei der Überprüfung der Erdbebensicherheit wurde die Schulanlage Neusatz in drei Objekte aufgeteilt und nach dem Merkblatt SIA 2018 (2004) in Berücksichtigung der Restnutzungsdauer beurteilt:

- Unterrichtstrakt : keine Massnahmen notwendig
- Zwischentrakt : kleine bauliche Verbesserungen (Verbindung mit Unterrichtsgebäude)
- Turnhalle : Massnahmen sind zwingend erforderlich

Die vorgeschlagenen Massnahmen für den Turnhallentrakt wurden mittels zwei Varianten aufgezeigt und mit einer Kostenschätzung berechnet.

Der Gemeinderat beurteilt die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit der vorgeschlagenen Massnahmen als sinnvoll und hat deshalb dem Einwohnerrat die Kreditvorlage zur sofortigen Umsetzung vorgelegt. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass im Kanton Basel-Landschaft keine rechtliche Grundlage besteht, nach der ein Liegenschaftsbesitzer bei einem ungenügenden Erfüllungsfaktor zwingend und zeitnah zur Erreichung eines Mindestwertes gezwungen werden kann. Da es aber um die Sicherheit der Anlagenbenützer geht und der Einwohnerrat die Überprüfung sämtlicher Schulanlagen empfohlen hat sind die Massnahmen nach dem Willen des Gemeinderates umzusetzen.

2.2.2 Architekt Simon Heiniger, Trinkler Stula Achille Architekten AG, Basel

Herr S. Heiniger erachtet das vorliegende Projekt mit der gewählten Variante als zweckmässig. Die vorgeschlagene Umsetzung des Ingenieurs wurde zusammen mit dem am Bau beteiligten Architekten überarbeitet und auch von der Denkmalpflege empfohlen. Bei der Überarbeitung standen vor allem die gestalterischen Aspekte und die Kostenfolgen im Fordergrund. Der wesentliche Kostenunterschied der beiden Varianten zeigt sich bei der Stahlkonstruktion (BKP 213: Montagebau in Stahl) und bei den De- und Remontage der Spielgeräte an der Decke.

2.3 Diskussionenpunkte, Fazit und Empfehlungen

2.3.1 Überprüfung der Erdbebensicherheit / Variantenentscheid für die Umsetzung

Die BPK hat sich aufgrund der sehr detaillierten Informationen vom Architekten in der Meinungsbildung rasch gefunden und sieht die Umsetzung der Massnahmen zur Erhöhung der Erdbebensicherheit als dringend notwendig.

Die nochmalige Überarbeitung der vorgeschlagenen Umsetzungsmassnahmen mit Einbezug von Architekten und der Denkmalpflege verdankt die BPK dem Projektteam.

Die wesentlichen Vorteile der Variante „unsichtbar“ sind :

- das Erscheinungsbild bleibt bestehen
- die Raumgrösse bleibt bestehen
- kostengünstiger als Variante „sichtbar“
- Geräte an der Decke müssen nicht demontiert werden
- Diverse Arbeiten können während des Schulbetriebes ausgeführt werden

Die BPK kommt einstimmig zur Empfehlung die Variante „Unsichtbar“ auszuführen.

Zu den veranschlagten Kosten in der Höhe von CHF 670'000 nimmt die BPK nicht im Detail Stellung, da keine genaueren Zahlen vorlagen (Kostenschätzung +/-20%). Die BPK verzichtete bei dieser Vorlage im speziellen darauf, dass noch genauere Kostenberechnungen nachgeliefert wurden, da dies die Weiterbearbeitung des Projektes bedingt hätte. Der Architekt konnte mit seinen Erläuterungen nachweisen, dass sich die Grössenordnung der geschätzten Kosten im Durchschnitt verhält. Ein Neubau der Turnhalle mit der geforderten Erdbebenertüchtigung kostet ca. CHF 2.7 Mio.

2.3.2 Sanierung des Turnhallenbodens (Verbesserung der Akustik)

Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 10.12.2012 für diverse Sanierungsarbeiten an der Schulanlage Neusatz einen Kredit von insgesamt CHF 3.055 Mio. bewilligt. Für den Ausbau des Sockelgeschosses unter der Turnhalle wurde ein Projekt ausgearbeitet und in der Kreditvorlage vorgestellt. Die Nutzung der zusätzlich erstellten Räumlichkeiten war klar definiert und man konnte bei dieser Vorlage erwarten dass die bautechnischen Rahmenbedingungen und der Auftrag des Bauherrschaft verständlich waren. Bereits nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Räumlichkeiten im Sockelgeschoss zeigten sich erste Probleme in der Akustik (Schallübertragung Turnhallenboden) und die Benutzer der darunterliegenden Räume für Mittagstisch und Nachmittagsbetreuung waren spürbar gestört.

Die BPK hat sich entschieden den Störfaktor Akustik am Objekt zu begutachten und wurde am 14. April 2015 von der Schulleitung (Herr D. Burkhalter) und Mittagsbetreuung (Herr Biagioni) vor Ort in die Problematik eingeführt. Die anwesenden BPK-Mitglieder konnten sich davon überzeugen, dass die Schallübertragung von der Turnhalle (Rennen: Tischtennistraining / Ballklopfen: Basketball) sehr stark wahrgenommen wird und für die Nutzung der unteren Räume störend wirkt. Die gemachten Beobachtungen und Wahrnehmung haben die BPK von der Dringlichkeit dieser Sanierungsmassnahme überzeugt.

Die BPK nimmt beim Rundgang des Anlage Kenntnis von bestehenden Baumängel die unter die Garantieklausel fallen und bittet den Gemeinderat die Behebung dieser Baumängel zu überwachen, damit die Gemeinde Binningen für das investierte Geld auch die verlangte Arbeitsqualität bekommt.

Für die BPK hat die Sanierung des Turnhallenbodens mit der Verbesserung der Akustik keinen direkten Zusammenhang mit der Erdbebenertüchtigung der Turnhalle, sondern ist eine bauliche Nachbesserung des Ausbaus des Sockelgeschosses. Nach Meinung einiger BPK-Mitglieder handelt es sich um einen Mangel in der Planung. In der bautechnischen Realisierung des Sockelgeschosses wurde den bauphysikalischen Rahmenbedingungen (Akustik, Schallübertragung) zuwenig Beachtung geschenkt. Wieweit sich die Planer an den zusätzliche Mehrkosten beteiligen müssen kann die BPK zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilen und soll vom Gemeinderat abgeklärt werden.

Nach Auskunft der Verwaltung basiert die Kostenschätzung auf einer Unternehmerofferte einer Firma die solche Turnhallenböden erstellt. Eine Beurteilung der offerierten Arbeiten durch einen Akustikfachplaner wurde nicht gemacht. Die BPK findet dieses Vorgehen unprofessionell und kann die technische Lösung des Unternehmersvorschlages nicht beurteilen. Durch fehlende Akustikmessungen (Tritt- und Luftschall) des Istzustandes ist eine Erfolgskontrolle nach der Sanierung des Turnhallenbodens nicht möglich. Für die Sanierung des Turnhallenbodens empfiehlt die BPK folgende Abklärungen:

- fachliche Beurteilung der Unternehmerofferte durch einen Akustik-Spezialisten
- Sicherstellen, das die baulichen Massnahmen der Erdbebenertüchtigung die Akustikmassnahmen in der erhofften Wirkung nicht negativ beeinflussen (Beurteilung durch Spezialisten)
- Schallmessung des Istzustandes (Tritt- und Luftschallübertragung) und Definition der Zielwerte für die Sanierung
- Schlussmessung nach Fertigstellung (Erfolgskontrolle / Abnahme des Werkes für Garantie)
- Die Arbeiten müssen nach den geltenden Submissionsbestimmungen vergeben werden

Entscheid BPK:

Dem Nachtragskredit für den Ersatz des Turnhallenboden (Verbesserung der Akustik) wird zu Lasten des Verpflichtungskredites „Ausbau Sockelgeschoss Turnhalle Neusatz“ in der Höhe von CHF 130 000 einstimmig zugestimmt.

2.3.3 Baukostenplanung – Fakten und Empfehlungen

Die BPK musste von der Verwaltung zur Kenntnis nehmen, dass bei einer Kreditgenehmigung vor den Sommerferien die Bauarbeiten nicht im Spätsommer 2015 realisiert werden können. Der Grund liegt hauptsächlich an der Planungsgenauigkeit dieses Projektes – es handelt sich um ein Vorprojekt mit Kostenschätzungen von +/- 20%. Das Bauprojekt und die genaue Kostenermittlung (Basis Submissionen mit einem Kostengenauigkeitsfaktor von +/-10%) muss erst noch erarbeitet werden und benötigt eine Planungsdauer von ca. 2 – 4 Monate bis zum eigentlichen Baubeginn. Der Einwohnerrat hat schon mehrmals in Bauvorlagen mit Kreditgenehmigungen über die Kostengenauigkeit diskutiert. Die BPK ist mit der gewählten Vorgehensmethodik (Vorprojekt) des Gemeinderates nicht glücklich. Bei diesem Geschäft hat sich in der Detaildiskussion mit den Fachleuten gezeigt, dass ein Vorprojekt zu wenig detailliert ist.

Die Baukosten lassen sich nicht genau berechnen und man erhält noch keine verbindlichen Antworten auf viele technische Fragen. (Bsp. Sanierung Turnhallenboden, Verbesserung der Akustik / Unternehmerofferte).

Die BPK bemängelt folgendes am gewählten Planungsverfahren (Vorprojekt) :

- Es darf bei einer Bauvorlage (Antrag Gemeinderat) davon ausgegangen werden, dass die grundsätzliche Umsetzung in den meisten Fällen unbestritten ist und alle Planungsphasen (Leistungen) für ein qualitativ gutes Projekt gemäss Vorgaben des SIA sowieso erarbeitet werden müssen.

Das Argument des Gemeinderates, dass bei einer Ablehnung des Kredites Planungskosten unnötigerweise ausgegeben werden, scheint nicht nachvollziehbar.

- die technischen Detailabklärungen im Vorprojekt sind noch nicht gemacht und die Realisierbarkeit ist nicht garantiert
- die terminliche Umsetzung ist noch nicht bekannt und die zeitlichen Abläufe (Bsp. Rahmenbedingungen für Schulbetrieb) können nicht geplant werden
- unerwartete Erschwernisse (Bsp. Brandschutz, Sicherheit, Energie, Baupolizeiaufgaben, Bewilligungen) sind noch nicht geklärt und können das Projekt stark beeinflussen (Qualität, Zeit, Kosten)
- die Kostengenauigkeit von +/-20% (Bandbreite: 40%) auf der Basis von Schätzungen scheint das grösste Unbehagen auszulösen; man kennt die effektiven Baukosten nicht und kann auch nicht abschätzen wie sich die Preise auf der Baubranche zur Zeit der Realisierung verhalten – man kann von einem „Blindflug“ reden. Es wird befürchtet, dass die grosse Bandbreite in der Kostengenauigkeit zu höheren Preisangeboten und schlussendlich zu höheren Kosten führt.

Verschiedene Gemeinden definieren klare Vorgaben mit einem Kreditmanagement und haben sich dabei sehr stark an die Empfehlungen des SIA angelehnt. Auch der Kanton Basel-Landschaft kennt in seinen Kreditvorlagen klare Spielregeln um zu den Faktoren Qualität, Termine & Kosten eindeutige Aussagen für die Kreditsprechung zu erhalten (LR-Vorlagen).

Die BPK ist der Meinung, dass der Einwohnerrat Binningen in Zukunft bessere und detaillierter Kreditvorlagen erhalten muss und macht folgenden Vorschlag:

- der Gemeinderat erarbeitet eine Richtlinie für die Baukostenplanung mit den wichtigsten inhaltlichen Schwerpunktthemen: Zielgruppe, struktureller Aufbau, Genauigkeit Kosten, Gliederung Kostenarten und Kenndaten
- folgende Eckpunkte sind in dieser Richtlinie aufzunehmen:
 - o Objektkreditvorlagen werden mit einem Bauprojekt erarbeitet
 - o Die Kostenangabe erfolgt mit einem Kostenvoranschlag (KV) und einer Kostengenauigkeit von +/-10% nach SIA LHO
 - o Die Kostenermittlungsmethode des detaillierten KV nach BKP CRB wird auf der Basis von (Richt-)Offerten erstellt
 - o Die Darstellung des Kostenvoranschlages für das Kreditbewilligungsverfahren erfolgt in der Regel in Untergruppen (BKP 3-stellig) mit Zusammenzug auf Gruppen (BKP 2-stellig) und Hauptgruppen (BKP 1-stellig)
 - o Sämtliche Kostenvoranschläge sind mit dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten zu versehen und die Kostenteuerung in der Bauabrechnung wird separat ausgewiesen.
 - o Die Kostenangaben der Detailpositionen sind inklusive Mehrwertsteuer zu ermitteln
 - o Um eine Kumulation von Reserven durch die verschiedenen Kostendaten zu vermeiden, sind sie in den Detailunterlagen offen auszuweisen und dürfen im Gesamten nicht mehr als 10% betragen.

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Falls der Gemeinderat für verschiedene Planungsphasen eine differenziertere Kostengenauigkeit will, steht ihm das in den Bestimmungen dieser Richtlinien frei.

3 Dank

Ein grosser Dank geht an die Mitarbeiter der Verwaltung für die fachkundigen Auskünfte, das Schreiben der Protokolle, die Zusammenstellung der Fragen und die Organisation der Sitzungsräumlichkeiten. Ein Dank gebührt auch den externen Fachleuten für die Beantwortung der Fragen und sehr detaillierten Meinungsäusserung.

4 Anträge der Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig folgende Anträge:

- 4.1 Genehmigung eines Baukredits für die Erdbebenertüchtigung der Turnhalle Neusatz (Variante „Unsichtbar“) in der Höhe von CHF 670 000 (inkl. MWSt. von 8%)
- 4.2 Genehmigung eines Nachtragskredites zu Lasten des Projektes „Ausbau Sockelgeschoss Turnhalle Neusatz“ für den nachträglichen Ersatz des Turnhallenbodens (Verbesserung der Akustik) in der Höhe von CHF 130 000 (inkl. MWSt. von 8%)

Im Weiteren unterbreitet die Bau- und Planungskommission BPK – unabhängig vom Geschäft Nr. 142– dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

- 4.3 Der Gemeinderat erstellt eine Richtlinie für die Baukostenplanung sämtlicher Baukreditvorlagen und greift die Eckpunkte der BPK (siehe Ziffer 2.3.3 am Ende, Seite 5 unten) darin auf.

Für die Bau- und Planungskommission BPK

Binningen, 10. Mai 2015



Daniel Zimmermann
Präsident