



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 15. Februar 2017
Vorstoss	Energetische Sanierung Mühlemattschulhaus; Planungskredit
Info	<p>Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 29. Juni 2015 den Gemeinderat mit der Ausarbeitung eines Gesamt-sanierungsprojektes für die Schulanlage Mühlematt beauftragt. Mit Hilfe eines Planungsbüros und auf Basis der vorhandenen Machbarkeitsstudie wurde daraufhin eine öffentliche Ausschreibung der Generalplanerleistungen durchgeführt. Die eingereichten Offerten wurden anschliessend durch die Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen beurteilt und die Kriterien bewertet. Aus dieser Beurteilung ging das Planungsbüro Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen, als Sieger hervor.</p> <p>Zur Erarbeitung eines Bauprojektes mit Kostengenauigkeit +/- 10% müssen nun die ersten beiden Phasen (31 & 32) dieses Angebotes ausgelöst werden, welche für CHF 151 200 (inkl. MwSt.) offeriert wurden. Nachgereicht wurden die Planungskosten für den Ersatz der sanitären Leitungen, da im vergangenen Jahr gleich zwei Leitungsbrüche zu beklagen waren und eine Sanierung deshalb als dringend erachtet wird. Diese zusätzlichen Planungskosten belaufen sich für die Phasen 31 + 32 Vorprojekt und Bauprojekt auf CHF 35 640 (inkl. MwSt.), sodass im Total ein Planungskredit von rund CHF 205 000 benötigt wird.</p> <p>Wie auch vom Einwohnerrat gefordert, verlangen die komplexen baulichen Zusammenhänge bei planerischen Fragestellungen eine Gesamtplanung, welche alle Komponenten (Erdbebensicherheit, Beleuchtung, Brandschutz, energetische Sanierung usw.) berücksichtigt. Dabei soll der Charakter des Gebäudes beibehalten und der energetische Gesamtzustand verbessert werden. Eine Aussage über die Auswirkungen der Sanierung auf die jährlichen Energiekosten bzw. CO₂-Reduktion kann erst beim Vorliegen des Bauprojektes gemacht werden.</p> <p>Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat ein Planungskredit über Total CHF 205 000 zur Genehmigung unterbreitet. Nach erfolgter Kreditgenehmigung kann mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Für die Erarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag und einer Genauigkeit von +/-10% wird ein Jahr veranschlagt. Anschliessend kann dem Einwohnerrat ein Baukredit beantragt werden, welcher aufgrund der geschätzten Baukosten (>5Mio. CHF) eine anschliessende Volksabstimmung bedingt.</p>
Antrag	Der Einwohnerrat bewilligt einen Planungskredit über CHF 205 000 (inkl. MwSt.) mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% für die Erarbeitung eines Bauprojektes zur Sanierung des Mühlemattschulhauses.

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Mit dem Geschäft Nr. 143 wurde der Einwohnerrat über die geplante energetische Sanierung der Schulanlage Mühlematt informiert und mit Geschäft Nr. 144 zwei Kredite für die Erdbebenertüchtigung (CHF 755 000) bzw. Verbesserung der Akustik, Beleuchtung und Brandschutz (CHF 548 000) beantragt. Beide Geschäfte wurden an die BPK zur Vorberatung überwiesen und nach Vorliegen des Kommissionsberichtes an der Einwohnerratssitzung vom 29.6.15 behandelt.

Der Einwohnerrat fällte dabei folgende Beschlüsse:

- 9.1 Der Einwohnerrat nimmt die beiden Vorlagen Nr. 143 und 144 zur Sanierung des Mühlemattschulhauses zur Kenntnis.*
- 9.2 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit der unverzüglichen Ausarbeitung eines Gesamt-sanierungsprojektes für die Schulanlage Mühlematt. Die Empfehlungen der BPK unter Kapitel 2.3 sind vollumfänglich in das Projekt aufzunehmen.*
- 9.3 Der Gemeinderat wird beauftragt, eine Ausschreibung für einen Generalplanerauftrag (alle Teilphasen vom Vorprojekt bis Projektabschluss, Kostengenauigkeit +/- 10%, Schritt 1 vom BPK-Bericht) zu Lasten des Kredites „Schulraumplanung“ Beschluss Antrag 10 / ER 10.12.2012, zu starten.*
- 9.4. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Konsequenzen in der Liegenschaftsstrategie Binningen (Geschäft Nr. 100 / ER 20.1.2015) bei der nächsten Kreditvorlage für die Gesamt-sanierung Schulanlage Mühlematt aufzuzeigen.*

Für die Umsetzung der beiden Beschlüsse 9.2 bzw. 9.3 wurde das Planungsbüro Ritter Giger Schmid Architekten mit der Ausschreibung eines Generalplanerauftrages beauftragt. Auf die öffentliche Ausschreibung haben 10 Planungsteams fristgerecht ein Angebot eingereicht. Die eingereichten Offerten wurden am 7. Juni 2016 durch die Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen beurteilt und die Kriterien bewertet. Aus dieser Beurteilung ging das Planungsbüro Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen, als Sieger hervor. Das Angebot für die gesamten Leistungen von Vorprojekt bis Inbetriebnahme beträgt CHF 464 400 (inkl. MwSt.). Die Nebenkosten für alle Phasen wurden auf CHF 17 280 (inkl. MwSt.) geschätzt.

Zur Erarbeitung eines Vor- und eines Bauprojektes mit Kostengenauigkeit +/- 10% müssen nun die ersten beiden Phasen (31 & 32) ausgelöst werden, welche für CHF 151 200 offeriert wurden. Nachgereicht wurden die Planungskosten für den Ersatz der sanitären Leitungen, da im vergangenen Jahr gleich zwei Leitungsbrüche zu beklagen waren und eine Sanierung deshalb als dringend erachtet wird. Die zusätzlichen Abklärungen führten zu deutlichen Verzögerungen im Projektablauf, waren aber im Interesse einer ganzheitlichen und nachhaltigen Betrachtung unumgänglich. Die zusätzlichen Planungskosten belaufen sich für die Phasen 31 + 32 Vorprojekt und Bauprojekt auf CHF 35 640 (inkl. MwSt.), sodass im Total ein Planungskredit von rund CHF 205 000 benötigt wird.

2. Beurteilung

Der Gemeinderat ist der Empfehlung des Einwohnerrats nachgekommen und hat die notwendigen Massnahmen aufgezeigt. Die komplexen baulichen Zusammenhänge bei planerischen Fragestellungen verlangen eine Gesamtplanung, welche alle Komponenten (Erdbebensicherheit, Beleuchtung, Brandschutz, Energetische Sanierung usw.) berücksichtigt. Dabei soll der Charakter des Gebäudes beibehalten und der energetische Gesamtzustand verbessert werden. Eine Aussage über die Auswirkungen der Sanierung auf die jährlichen Energiekosten bzw. CO₂-Reduktion kann erst beim Vorliegen des Bauprojektes gemacht werden.

Die Sanierung des Schulhauses Mühlematt wird unter der Berücksichtigung der Empfehlungen der BPK wie folgt geplant:

Energetische Sanierung:

Umgesetzt wird die Variante C der Machbarkeitsstudie, d.h. Sanierung nach Wärmeschutzgesetz ohne Komfortlüftung und ohne mechanische Fensterlüftung. In der Planung wird das Kosten-/Nutzenverhältnis von Massnahmen überprüft, die eine wesentliche Verbesserung der Energiebilanz zu Folge hätten. Diese Massnahmen werden in der Baukreditvorlage separat ausgewiesen.

Photovoltaik:

Die geplante Photovoltaikanlage auf den Dächern des Schulhauses sowie der Turnhalle ist nicht Bestandteil der Gesamtsanierung; jedoch wird die Koordination der Massnahme mit der Gesamtsanierung vom Generalplaner wahrgenommen.

Erdbebenertüchtigung:

Umgesetzt wird die nach den Empfehlungen der Fachgruppe Bau- und Planungsfragen überarbeitete Grundvariante. Erdgeschoss: Verstärkung einzelner Stützen sowie zweier Wandelemente, Obergeschoss: Verstärkung der Oblichter mit Betonrahmen, Turnhalle: Ausfachung zweier Fensterfelder und Verstärkung der Oblichter mit Betonrahmen.

Beleuchtung, Brandschutz, Akustik:

Die Beleuchtung wird nach gesetzlichen und für die Nutzer zweckmässigen Grundsätzen geplant. Es wird ein gesamtheitliches Brandschutzkonzept nach gesetzlichen Anforderungen erarbeitet und die erforderlichen baulichen und betrieblichen Massnahmen ermittelt. Eine Verbesserung der Akustik der Schulhausgänge (Einbau einer vollflächigen Akustikdecke) im Hinblick auf deren Nutzung als Unterrichtszonen stellt keine Planungsprämisse dar. Der Wunsch der Schule nach zusätzlichen Unterrichts- und Arbeitszonen wird in den Planungen weiter untersucht.

Bodenbeläge:

Ersatz der bestehenden Linoleum Beläge.

Sanitärleitungen:

Es wird ein Sanierungskonzept für die Sanitärleitungen erarbeitet.

Nach der Kreditgenehmigung durch den Einwohnerrat kann mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Für die Erarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag und einer Genauigkeit von +/-10% wird ein Jahr veranschlagt. Anschliessend kann dem Einwohnerrat ein Baukredit beantragt werden, welcher aufgrund der geschätzten Baukosten (>5Mio. CHF) eine anschliessende Volksabstimmung erfordert.

2.1. Konsequenzen in der Liegenschaftsstrategie

Mit dem bereits erwähnten Beschluss 9.4. vom 29.06.2015 wurde der Gemeinderat damit beauftragt, die Konsequenzen in der Liegenschaftsstrategie bei der nächsten Kreditvorlage für die Gesamtsanierung der Schulanlage Mühlematt aufzuzeigen. Zusätzlich wurde der Gemeinderat im Zusammenhang mit der Behandlung der Liegenschaftsstrategie im Einwohnerrat am 20.06.2016 damit beauftragt, die Liegenschaftsstrategie weiter zu bearbeiten, zu ergänzen und Mitte 2017 erneut dem Einwohnerrat vorzulegen.

Da die langfristige Funktion und betriebliche Notwendigkeit des Schulhauses Mühlematt aufgrund von Einwohnerratsbeschlüssen zur Schulraumplanung ebenso unbestritten ist wie die dringende Sanierung bezüglich Erdbebensicherheit, kann festgehalten werden, dass die weitere Planung in keinem Widerspruch zur Liegenschaftsstrategie steht, sondern die Sanierung dieses Schulhauses eine fixe Randbedingung für die Überarbeitung der Liegenschaftsstrategie darstellt.

Der Gemeinderat beabsichtigt zudem, eine umfassende Immobilienstrategie bzw. ein Immobilienmanagement im Sinne einer rollenden Planung aufzubauen, die ihm jederzeit erlaubt, den Kontext bzw. die Auswirkungen von Projekten/ Investitionen/ Devestitionen in die Liegenschaften des Verwaltungs- und des Finanzvermögens in Bezug auf die Finanz- und Investitionsplanung aufzuzeigen. Ziel ist die Einhaltung des Beschlusses 9.4 vom 29.06.2015: Überarbeitung der Liegenschaftsstrategie und Vorlage Mitte 2017, d.h. an der Einwohnerratssitzung im August 2017.