Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 5. Juni 2018
Vorstoss	**Schulraumplanung; Planungskredit Erweiterung Schulcampus Dorf**
Info	Der Einwohnerrat hat am 9.5.16 einen Planungskredit für die Durchführung eines Wettbewerbes für einen Schulhausneubau, Turnhalle und 6 Kindergärten am Schulstandort Dorf bewilligt. Die eingegangenen Wettbewerbsbeiträge wurden dem Einwohnerrat an seiner Sitzung am 6.11.17 vorgestellt. Anschliessend wurden mit dem Planerteam des Siegerprojektes die konkreten Planerleistungen definiert und die Honorarofferten bereinigt. Anhand dieser Offerten, dem darin vereinbarten Vorgehen und dem Terminplan wird dem Einwohnerrat mit dieser Vorlage ein Planungskredit zur Erarbeitung eines „Vorprojektes Plus“ zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Gegensatz zu einem herkömmlichen Vorprojekt (gemäss SIA102) mit einer Kostengenauigkeit von +/-15%, möchte der Gemeinderat mit dem beantragten Planungskredit zusätzliche Planerleistungen auslösen, um durch eine partielle Detaillierung des Projektes die Kosten und Problemstellungen genauer zu erfassen. Ziel ist es, mit dem vorgeschlagenen „Vorprojekt Plus“ (VP+) auf diese Weise mit möglichst geringem Aufwand eine Kostengenauigkeit von +/-10% zu erreichen, wie sie üblicherweise erst am Ende des Bauprojekts vorliegt. Für die geplante Erweiterung des Schulcampus Dorf wird mit einem Bauvolumen von rund CHF 42 Mio. gerechnet, wovon voraussichtlich rund CHF 6,7 Mio. für Honorare benötigt werden. Für die Erarbeitung eines VP+ wird in einem ersten Schritt ein Planungskredit über CHF 1,14 Mio. beantragt. Nach Vorliegen der Resultate wird auf dessen Basis eine Vorlage für den Baukredit erstellt, welche voraussichtlich im Winter 2019/20 dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann und anschliessend dem obligatorischen Referendum untersteht. Da die Dauer des politischen Prozesses bei einem Projekt dieser Grössenordnung schwer einzuschätzen ist, wurden die geplanten weiteren Meilensteine gegenüber den im Rahmen des Projektwettbewerbs kommunizierten Daten etwas nach hinten geschoben, so dass neu die Inbetriebnahme in Etappen ab 2023 bis 2025 vorgesehen ist.
Antrag	*Der Einwohnerrat genehmigt einen Planungskredit für die Erarbeitung eines „Vorprojektes Plus“ für die Erweiterung des Schulcampus Dorf in der Höhe von CHF 1 140 000 (inkl. 7.7% MWST) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%.*

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Wie auch schon im Einwohnerratsgeschäft Nr. 72 „Schulraumplanung; Erweiterungsbau Schulhaus Meiriacker“ vom 6. Februar 2018 dargelegt, lässt sich die Schulraumplanung der Gemeinde Binningen vereinfacht in drei Etappen gliedern:

- In der 1. Etappe wurde sichergestellt, dass alle für den Start von HarmoS relevanten baulichen Anpassungen bis im Sommer 2015 ausgeführt wurden.
- In der 2. Etappe wird auf Grund der steigenden Schülerzahlen die Bereitstellung des zusätzlich benötigten Schulraums in Provisorien sichergestellt.
- In der 3. Etappe werden die Überführung sämtlicher Provisorien aus der 1. und 2. Etappe in definitiven Schulraum sowie die verbleibenden energetischen Sanierungen zusammengefasst.

Während aus der 1. Etappe neben dem Schadenfall im Schulhaus Neusatz (Wasserschaden) nur noch kleinere Anpassungen und teilweise die Kreditabrechnungen pendent sind, wurde im Rahmen der 2. Etappe im Sommer 2017 das 1. OG des Provisoriums am Birkenweg realisiert und für einen späteren Ausbau (2.OG) der benötigte Kredit durch den Einwohnerrat bewilligt (ER-Sitzung vom 25.9.17).

Die 3. Etappe besteht aus folgenden drei grossen Projekten:

a. **Der Erweiterung Schulcampus Dorf für einen zusätzlichen Klassenzug (1.-6.Klasse),**
b. der energetischen Sanierung des Mühlemattschulhauses und
c. dem Ausbau des Primarschulhauses Meiriacker auf vier Kindergärten und zwei komplette Klassenzüge (2x 1. bis 6. Klasse).

<u>Aktueller Projektstand</u>

a) **Schulstandort Dorf: Der Einwohnerrat hat am 9.5.16 einen Planungskredit für die Durchführung eines Wettbewerbes bewilligt. Die eingegangenen Wettbewerbsbeiträge wurden vom 24.10.-4.11.17 im APH Schlossacker öffentlich ausgestellt und der Einwohnerrat unmittelbar vor seiner Sitzung am 6.11.17 informiert. In der Zwischenzeit wurden mit dem Planerteam des Siegerprojektes die konkreten Planerleistungen definiert und die Honorarofferten bereinigt. Anhand der vorliegenden Offerten, dem darin vereinbarten Vorgehen und dem Terminplan wird dem Einwohnerrat mit dieser Vorlage ein Planungskredit zur Erarbeitung eines „Vorprojektes Plus“ zur Beschlussfassung vorgelegt.**

b) Schulstandort Mühlematt: Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 20.3.17 einen Planungskredit zur Erarbeitung eines Bauprojektes bewilligt. Im November 2017 wurde seitens der beauftragten Planer das Vorprojekt vorgestellt und durch den Auftraggeber genehmigt. Bis Ende April 2018 wurde nun das Bauprojekt erarbeitet, sodass der Baukredit mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% im Sommer 2018 dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung unterbreitet werden kann.

c) Schulstandort Meiriacker: Mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie wurde im Frühling 2017 geprüft, ob die fehlenden Räumlichkeiten überhaupt Platz auf dem heutigen Schulareal haben und darauf zweckmässig angeordnet werden können. Auf Grund dieser positiv verlaufenen Prüfung hat der Gemeinderat entschieden, als nächsten Schritt dem Einwohnerrat einen Planungskredit für die Durchführung eines Wettbewerbes zu beantragen. Dieser Kredit wurde am 5.3.18 bewilligt und zurzeit wird das Wettbewerbsprogramm erarbeitet.

Bezüglich Notwendigkeit der verschiedenen Projekte wird auf die im Rahmen der Einwohnerratsvorlage Nr. 57 aufgezeigte Schülerprognose verwiesen, welche an der Einwohnerratssitzung vom 25.9.17 vorgelegt wurde.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat ein Planungskredit für die Erstellung eines „Vorprojektes Plus“ beantragt, welches anschliessend die Basis für die nötige Volksabstimmung für den Baukredit und das eigentliche Bauprojekt bilden soll. In den nachfolgenden Überlegungen geht es somit ausschliesslich um den Schulstandort Dorf. Die weiteren Projekte der Schulraumplanung sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

2. Beurteilung

Resultat Wettbewerb

Nach der vom Einwohnerrat angestossenen Testplanung für die Neugestaltung des Dorfkerns und die Realisierung eines Schulhauses mit Kindergärten wurde ab Sommer 2016 ein offener Wettbewerb vorbereitet, welcher anfangs Februar 2017 zur Teilnahme publiziert wurde. Im August und September 2017 nahm die Jury die Beurteilung der eingereichten Projekte vor. Die Jury hat dabei in vier Schritten die 58 eingereichten Projekte beurteilt. In seiner Sitzung vom 10. Oktober 2017 hat der Gemeinderat die Auslobung des Projektwettbewerbs „Schulhaus Dorf“ zur Kenntnis genommen und die Gewinner bestätigt.

Das Siegerprojekt „Enno“ des Planerteams ARGE Weyell Zipse Architekten & Hörner Architekten und August + Margrit Künzel Landschaftsarchitekten AG wurde dem Einwohnerrat anlässlich seiner Sitzung vom 6.11.17 vorgestellt. Gemäss Jurybericht weist das Projekt mit Abstand die besten Qualitäten und genügend Robustheit für die weiteren Bearbeitungsschritte auf. Das Projekt, welches am Nordende des heutigen Kunstrasenfeldes positioniert ist, überzeugt vor allem durch seine städtebauliche Lage und die Kompaktheit der Konstruktion.

Vorbereitungsarbeiten für Planungskredit

Für die Erarbeitung der nun vorliegenden Einwohnerratsvorlage mussten diverse Vorleistungen erbracht werden:

- Mit Unterstützung einer externen Bauherrenvertretung wurde zusammen mit dem Planerteam des Gewinnerprojektes der weitere Projektablauf und die Projektorganisation geklärt.
- Die seitens Architekten erstellten Offerten wurden verhandelt und bereinigt sowie sämtliche zusätzlich benötigten Fachplaner (u.a. Bauingenieur, Elektroingenieur, Sanitärplaner) bestimmt und deren voraussichtlichen Kosten berechnet (Kostenschätzung).
- Die Situation der öffentlichen Schutzräume wurde geklärt und in den Projektablauf integriert.
- Mögliche weitere Drittkosten für den weiteren Projektverlauf (Bauherrenunterstützung, Verkehrsgutachten, Kommunikation und Partizipation) wurden zusammengetragen.

Dies alles schafft die Voraussetzung für den hiermit beantragten Planungskredit mit der vom Einwohnerrat geforderten Kostengenauigkeit von +/-10%.

Vorgehensvorschlag

Statt in einem nächsten Schritt eines klassisches Vorprojekt (gem. SIA102) mit einer Kostengenauigkeit von +/-15% zu erarbeiten, möchte der Gemeinderat mit dem beantragten Planungskredit bereits zusätzliche Planerleistungen auslösen. Durch diese partielle Detaillierung des Projektes sollen kritische Punkte geklärt und die Kosten und Problemstellungen genauer erfasst werden können, als dies im üblichen Leistungsumfang eines Vorprojektes vorgesehen ist. Ziel ist es, mit dem vorgeschlagenen

„Vorprojekt Plus“ eine hohe Projektsicherheit und Kostengenauigkeit von +/-10% zu erreichen. Das so erarbeitete Resultat soll anschliessend die Basis für den Baukredit bilden, welcher sowohl vom Einwohnerrat wie auch anschliessend vom Stimmvolk (obligatorisches Referendum, da Kredit > 5 Mio. CHF) bewilligt werden muss.

Der Gemeinderat erachtet es zudem als unerlässlich, dass bei einem Projekt dieser Grössenordnung der gesamte Projektverlauf unter Einbezug der Bevölkerung (partizipativer Prozess) und mit einer professionellen Begleitung im Bereich der Kommunikation und der Bauherrenunterstützung erfolgt. Die dafür benötigten Mittel sind im beantragten Kredit vorgesehen.

Des Weiteren strebt die Gemeinde an, die Planerleistungen in Etappen zu vergeben. Zwar müssen alle Leistungen gemäss Submissionsgesetz über den gesamten Leistungsumfang ausgeschrieben werden. Die jeweilige Auftragsauslösung erfolgt jedoch immer erst nach der jeweiligen Kreditgenehmigung durch den Einwohnerrat. Dieses Vorgehen entspricht einer konventionellen Variante mit Einzelausschreibungen bzw. –Vergabungen an die jeweiligen Auftragnehmer, bedeutet jedoch keinen Vorentscheid für das weitere Vorgehen im Planungsprozess. Nach Vorliegen des „Vorprojekt Plus“ ist eine neue Standortbestimmung vorgesehen, bei der eine Auftragserteilung an einen Generalplaner (GP), Generalunternehmer (GU) oder sogar einen Totalunternehmer (TU) anstatt einer konventionellen Planung geprüft werden soll.

<u>Kostenzusammenstellung Planungskredit für „Vorprojekt Plus“</u>
Für das gesamte Projekt wird mit einem Bauvolumen von rund CHF 42 Mio. gerechnet (Basis Grobkostenschätzung im Rahmen des Projektwettbewerbs), wovon voraussichtlich rund CHF 6,7 Mio. für Honorare benötigt werden. Das Bauvolumen beinhaltet sämtliche im Projektwettbewerb vorgegebenen Leistungen, insbesondere der Schulhausneubau inkl. zwei Turnhallen und 6 Kindergarten, diverse Sanierungs- und Umbauarbeiten an den bestehenden Schulhäuser Pestalozzi und Margarethen, eine Tiefgarage mit öffentlichen Schutzräumen, sowie die komplette Umgebungsgestaltung inkl. Sportfeld und Dorfplatz.

Der beim Einwohnerrat nun beantragte Kredit über Total CHF 1,14 Mio. für das Vorprojekt Plus (VP+) setzt sich aus eigentlichen Planerleistungen sowie weiteren Projektkosten zusammen und lässt sich wie folgt aufschlüsseln:

Bezeichnung	***Planungs-Kosten Total***	*Anteil VP+ in %*	**Planungs-Kosten für VP+**
Gewinnerteam Wettbewerb			
Architekt	*3'500'000*	*14*	490'000
Landschaftsplaner	*880'000*	*17*	149'600
Fachplaner			
Bau Ingenieur	*810'000*	*10*	81'000
HLKK Ingenieur	*540'000*	*14*	75'600
Elektro Ingenieur	*250'000*	*10*	25'000
Sanitär Ingenieur	*110'000*	*14*	15'400
MSRL-Ingenieur	*110'000*	*8*	8'800
Bauphysiker	*125'000*	*15*	18'750
Brandschutz Ingenieur	*160'000*	*14*	22'400
Verkehrsplanung	*45'000*	*38*	17'100
Geometer	*50'000*	*40*	20'000
Geologe	*30'000*	*45*	13'500
AV-Planer	*25'000*	*14*	3'500
Gastroplaner	*25'000*	*14*	3'500
Schliessfachplaner	*30'000*	*5*	1'500
Blitzschutz	*25'000*	*14*	3'500
Total Planerleistungen inkl. MWST	***6'715'000***		**949'150**
Weitere Projektkosten			
Externe Bauherrenvertetung			140'000
Partizipations- und Kommunikationsprozess			20'000
Beizug Nachhaltigkeitsexperte			10'000
Interne Projektleitung			20'000
Total weitere Projektkosten inkl. MWST			**190'000**
Rundung			850
Total Planerleistungen inkl. MWST			**1'140'000**

Erklärung Abkürzungen: HLKK: Heizung Lüftung Klima und Kältetechnik,
MSRL: Mess-, Regel- und Leittechnik (Gebäudeautomation), AV Planung: Audio und Videobereich

Bezüglich der obenstehenden Zusammenstellung ist zu beachten, dass für die Planerleistungen des Wettbewerbgewinners (Architekten und Landschaftarchitekten) konkrete Offerten vorliegen. Bei allen weiteren Positionen handelt es sich um Kostenschätzungen +/-20%. Um keine Zeit zu verlieren wurde zudem beschlossen, die Ausschreibungen der oben erwähnten Fachplaner parallel zur nun gestarteten politischen Diskussion auszulösen. Die dafür benötigten Kosten sind im vorliegenden Kredit enthalten und belaufen sich auf rund CHF 75 000. Sollten bis zur Beschlussfassung schon erste Ergebnisse der Ausschreibungen vorliegen, würden diese nachgereicht. Wird der beantragte Kredit durch den Einwohnerrat abgelehnt, so müssten die Kosten dieser Vorleistungen über die laufende Rechnung abgerechnet werden.

3. Weiteres Vorgehen

Da die Dauer des politischen Prozesses bei einem Projekt dieser Grössenordnung schwer einzuschätzen ist, wurden die geplanten Meilensteine gegenüber den im Rahmen des Projektwettbewerbs kommunizierten Daten etwas nach hinten geschoben, so dass neu die Inbetriebnahme in Etappen ab 2023 bis 2025 vorgesehen ist.

Unter der Annahme, dass der Einwohnerrat den Planungskredit bis im Herbst 2018 bewilligt hat, sind für den weiteren Projektverlauf aktuell folgende Meilensteine vorgesehen:

Sommer 2019:	Vorliegen des „Vorprojekt Plus“ als Basis für den Baukredit
Winter 2019/20:	Beratung im Einwohnerrat und Baukreditbewilligung
Sommer 2020:	Volksabstimmung über Baukredit
Frühling 2021:	Vorliegen Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
Sommer 2021:	Ausschreibungen aller Arbeitsgattungen (konventionell oder GU/TU)
Frühling 2022	Baustart/Umsetzung
Sommer 2023-25:	Etappenweise Inbetriebnahme

Nach Vorliegen des Vorprojekt Plus wird auf dessen Basis eine Vorlage für den Baukredit erstellt, welche voraussichtlich im Winter 2019/20 dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann.