Gesamtsanierung Schulhaus Mühlematt; Baukredit

ER-Sitzung vom 05.06.2018

Geschäft Nr. 143/XI: **Baukredit von CHF 8,0 Mio. für die umfassende Sanierung der Schulanlage Mühlematt (Schulhaus inkl. Turnhalle)**

Investitionsausgabe von CHF 200 000 für eine Fotovoltaikanlage mit maximal 81 kWp-Leistung

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 29. Juni 2015 den Gemeinderat mit der Ausarbeitung eines Gesamtsanierungsprojektes für die Schulanlage Mühlematt beauftragt. Nachdem die Generalplanerleistungen vergeben wurden, hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 20.03.2017 den Planungskredit für das Bauprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% genehmigt. Das vorliegende Bauprojekt soll als Grundlage für die obligatorische Volksabstimmung für den Baukredit dienen und die nötige Sicherheit für die Realisierbarkeit (Qualität, Kosten und Termine) dieses anspruchsvollen Projektes garantieren. Das erwähnte Geschäft Nr. 143/XI wurde an der Einwohnerratssitzung vom 25. Juni 2018 an die Bau- und Planungskommission zur Prüfung überwiesen.

2. Beratung

Da sich die BPK bereits im 2015 sehr detailliert mit der Sanierung der Schulanlage Mühlematt auseinandergesetzt hat und mit seinen beschlossenen Empfehlungen zu den Themen Erdbebenertüchtigung, Beleuchtung, Brandschutz, Akustik und energetische Sanierung verbindliche Planungsaufträge vorgab, hat sich die BPK in der überwiesenen Vorlage in einem ersten Schritt auf die Erkenntnisse aus dem Vorprojekt konzentriert. Die BPK stellt fest, dass die Empfehlungen in der Weiterbearbeitung des Vorprojektes grösstenteils aufgenommen wurden. Abweichende Planungsüberlegungen sind im Bauprojekt sehr detailliert begründet resp. erklärt.

Die BPK hat das Geschäft an vier Sitzungen und einer örtlichen Begehung vor Ort in der Schulanlage Mühlematt mit dem zuständigen Gemeinderat Philippe Meerwein eingehend diskutiert. Anhand eines sehr detaillierten Fragekataloges konnten sämtliche gestellten Fragen durch die Verwaltung resp. den zuständigen Gemeinderat beantwortet werden.

Im Wesentlichen hat sich die BPK vertieft mit folgenden Themen befasst:

2.1 Brandschutz

Die Zweckmässigkeit einer Brand-Vollschutzanlage für Schulanlagen wurde von der BPK sehr detailliert betrachtet und mit einem Fachexperten für Brandschutz-Konzepte eingehend diskutiert. Das im Projekt erarbeitete Brandschutzkonzept stützt sich auf die rechtsgültigen Brandschutzvorschriften von der VKF, Ausgabe 2017(VKF – Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen). Die Brandschutzvorschriften VKF bestehen aus der Brandschutznorm und 19 Brandschutzrichtlinien. Die Norm bestimmt den geltenden Sicherheitsstandard und regelt die wichtigsten Grundsätze und Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes.

Damit diese Brandschutzvorschriften im Projekt Gesamtsanierung Schulanlage Mühlematt auch zweckmässig und vorschriftsgemäss umgesetzt werden können, wurden die vorgeschlagenen Massnahmen mit dem zuständigen Brandschutzinspektor der BGV (Basellandschaftliche Gebäudeversicherung) vorinstanzlich besprochen. Ausgangslage für die Beurteilung ist die im Jahr 1968 behördlich genehmigte Schulanlage Mühlematt in Binningen. Die geplanten Brandschutzmassnahmen wurden in Anlehnung an Artikel 2, Absatz 2 erarbeitet, d.h. bei den Sanierungsarbeiten soll unter Berücksichtigung der Architektur (geringst mögliche Eingriffe), der Notwendigkeit und der Wirtschaftlichkeit die Sicherheit aus brandschutztechnischer Sicht (Brandabschnittsbildung und Fluchtwege) wesentlich verbessert werden.
Eine Brand-Vollschutz-Anlage wäre für diese Schulanlage unverhältnismässig aufwendig; würde Anschaffungs- /Installationskosten von ca. CHF 250'000 verursachen und ist im Kanton Basel-Landschaft auch nicht Pflicht. Vollschutz bezeichnet, dass in jedem Raum mindestens ein Brandmelder installiert wird und dazu die erforderlichen Handtaster und Alarmierungselemente angebracht werden. Nebst dem Alarm im Haus geht das Signal zur Feuerwehr. Solche Anlagen müssen regelmässig gewartet und überprüft werden und sind im Betrieb sehr kostenaufwendig.

Die BPK konnte sich in mehreren Gesprächen mit den Planern und Fachspezialisten überzeugen, dass die Brandschutzvorschriften mit den geplanten Massnahmen zweckmässig und wirkungsvoll umgesetzt werden. Der bauliche Brandschutz aus den Forderungen der BGV ist in das Projekt eingeflossen.

Die BPK würdigt das Brandschutzkonzept und macht für die Weiterbearbeitung des Projektes noch folgende Empfehlungen:

- Die Sicherheitsbeleuchtungen und Fluchtwegkennzeichnung sollen optimal umgesetzt werden. Die Kosten dürfen bei diesen Massnahmen nicht im Vordergrund stehen.
- Die Alarmierungsanlagen (spez. Notschalter) sollen grosszügig in der gesamten Schulanlage verteilt installiert werden und immer zugänglich sein. Die Auslösung muss während der Betriebszeit immer sichergestellt sein.
- Sämtliche Benützer der Schulanlage Mühlematt (Bsp. Sportvereine, Drittbenutzer etc.) müssen über die Bedeutung der Alarmierungssignale informiert sein.
- Für die Evakuierung von Personen mit Behinderungen ist ein abgestimmtes Rettungskonzept auszuarbeiten.
- Die Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen müssen baulich so ausgebildet sein, dass sie jederzeit zugänglich sind und nicht verstellt werden können.
- Der Evakuierungsfall in der Schulanlage Mühlematt soll mit allen Benützern regelmässig geübt werden; für sämtliche öffentliche Gebäude der Gemeinde Binningen sollen solche Evakuierungsübungen in Zusammenarbeit mit den Sicherheitsorganisationen regelmässig durchgeführt werden.
- Die Nutzung der Gangzonen und Freiflächen im Schulgebäude (Bsp. Ausstellungen, Schulprojekte, Werke der Schülerinnen und Schüler, Aufstellen von Fremdmobiliar) muss den brandschutztechnischen Vorschriften entsprechen und mit geeigneten Einrichtungen ermöglicht werden.

2.2 Behindertengerechtes Bauen

Die BPK begrüsst es, dass aufgrund der Sensibilität der Bevölkerung die Rollstuhlgängigkeit als Teil einer gesamtheitlichen Projektbetrachtung überprüft wurde und dass trotz dem behördlichen Entscheid, der keine Massnahmen verlangt, Vorkehrungen zur Erhöhung der Behindertengerechtigkeit getroffen wurden.
Die vorgeschlagenen baulichen Massnahmen erscheinen zweckmässig und im Kosten-/Nutzenaufwand vertretbar; insbesondere der Treppenlift im Aula-Vorplatz macht gegenüber der geprüften Rampe Sinn.
Die BPK empfiehlt die geplanten Massnahmen zum behindertengerechten Bauen zur Umsetzung.

2.3 Kostenvoranschlag

Eine genaue Betrachtung der Kostenberechnung hat gezeigt, dass diese nach den Vorgaben der Bauherrschaft erstellt wurde und dem verlangten Genauigkeitsgrad von +/-10% entspricht. Auf dem nachträglich verlangten Projekt-Organigramm ist ersichtlich, dass bei dieser Gesamtsanierung noch zusätzliche externe Bauherrenunterstützung eingekauft wird.
Diese zusätzliche Dienstleistung macht durchaus Sinn, da solche Grossprojekte mit den vorhandenen Personalressourcen der Verwaltung neben dem Tagesgeschäft nicht mehr selber betreut werden können.

Der Posten: BKP10 – Unvorhergesehenes scheint auf den ersten Blick mit den veranschlagten CHF 700'000 sehr hoch. Die BPK konnte sich aber beim Rundgang in der Schulanlage und den Informationen des zuständigen Gemeinderates Philippe Meerwein davon vergewissern, dass bei diesem Gesamtbauvolumen mit sehr vielen Sanierungsarbeiten an der bestehenden Bausubstanz ein gewisses Risiko besteht, in der Kostenermittlungsphase nicht alles genau erfasst zu haben. Die BPK kann nachvollziehen, dass die örtliche Bauleitung während den Bauarbeiten einen gewissen Handlungsspielraum für unvorhergesehene Arbeiten braucht und mit ca. 9% durchaus akzeptierbar. Der Nachweis der zusätzlichen Arbeiten soll in der Bauabrechnung separat im Detail nachgewiesen werden.

2.4 Fotovoltaik

Die vorgesehenen Anlagen auf den Dächern des Schulgebäudes und der Turnhalle scheinen mit der gewählten installierten Leistung zweckmässig. Die Gesamtkosten sind durch die gleichzeitigen Sanierungsarbeiten sehr niedrig und sinnvoll.
Aufgrund des sehr guten Kosten-/Nutzenverhältnisses empfiehlt die BPK die vorgesehene Fotovoltaik-Anlage zu realisieren.

2.5 Gewässerraum Birsig

Die Aufwertung des Gewässerraumes des Birsig im Umgebungsperimeter der Schulanlage Mühlematt scheint sinnvoll und kann zeitlich gut koordiniert umgesetzt werden. Die naturnahe Gestaltung des Bachlaufs angrenzend an das Schulgelände bietet auch die Möglichkeit im Rahmen des Unterrichts auf das Thema der Aufwertung des Gewässerraumes aufmerksam zu machen.
Die BPK begrüsst die koordinierten Umsetzungsmassnahmen.

3. Fazit

Die BPK stellt abschliessend fest, dass das Bauprojekt mit den formulierten Zielsetzungen in den wichtigsten Aspekten der geplanten Sanierung sämtliche Bedürfnisse einer neuzeitlichen Schulanlage aufnimmt und mit diesen Vorgaben ein gutes Projekt erwartet werden kann.
Der nachhaltige Nutzen dieser Gesamtsanierung unter Berücksichtigung der bestehenden Architektur mit hohem gestalterischem Wert ist nach Sicht der BPK gegeben.

4. Würdigung

Für die Bau- und Planungskommission waren der Informationsaustausch mit dem Gemeinderat, den externen Fachpersonen und die Fragebeantwortung für die politische Beratung sehr wertvoll und die Kommission bedankt sich bei allen Teilnehmern für ihre klaren Aussagen.

Der Verwaltung sei für die hervorragende und speditive Protokollierung bei dieser Geschäftsbehandlung recht herzlich gedankt.

5. Anträge der Bau- und Planungskommission

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

5.1 Die Empfehlungen der BPK werden in der Weiterbearbeitung des Projektes berücksichtigt.

5.2 Für die umfassende Sanierung des Mühlemattschulhauses und der Mühlemattturnhalle wird ein Baukredit in der Höhe von CHF 8,0 Mio. (inkl. MWST von zurzeit 7.7%) mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% bewilligt.

5.3 Für die Fotovoltaikanlagen mit maximal 81 kWp-Leistung auf dem Mühlemattschulhaus und der Turnhalle wird eine Investitionsausgabe von CHF 200 000 (inkl. MWST von zurzeit 7.7%) mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% zu Lasten des Energiefonds bewilligt.

Für die Bau- und Planungskommission BPK Binningen, 15.11.2018

Daniel Zimmermann
Präsident