GEMEINDE BINNINGEN
Einwohnerrat

Schulraumplanung: Planungskredit Erweiterung Schulcampus Dorf

ER-Sitzung vom 05.06.2018

Geschäft Nr. 95: **Planungskredit für die Erarbeitung eines «Vorprojektes Plus» für die Erweiterung des Schulcampus Dorf in der Höhe von CHF 1,14 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%**

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 09.05.2016 den Gemeinderat mit der Durchführung eines Wettbewerbs für einen Schulhausneubau, Turnhallen und 6 Kindergärten am Schulstandort Dorf beauftragt. 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.
Das erwähnte Geschäft Nr. 95 wurde an der Einwohnerratssitzung vom 25. Juni 2018 an die Bau- und Planungskommission zur Prüfung überwiesen.

2. Beratung

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 und ist der Bau- und Planungskommission bekannt. 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.

Mit der Überweisung des Geschäfts Nr. 95 an die BPK wurde die Qualität des ausgewählten Projektes von der Kommission nicht weiter geprüft. Die BPK hat sich primär mit den vorgeschlagenen Planerleistungen, der Kredithöhe, der aktuellen Bedarfsplanung Schulraum und dem gewählten Vorgehen «Vorprojekt Plus» beschäftigt.

Die BPK hat das Geschäft an fünf Sitzungen mit Beizug des zuständigen Gemeinderats Philippe Meerwein und Verwaltungsmitarbeitern eingehend diskutiert. Anhand eines sehr detaillierten Fragekataloges konnten sämtliche gestellten Fragen durch die Verwaltung resp. den zuständigen Gemeinderat beantwortet werden.

Die BPK erläutert im folgendem die vertieften Themen:

2.1 Vorgehen mit «Vorprojekt Plus» / Kreditgenehmigung

Statt in einem nächsten Schritt ein 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.

Die BPK begrüsst dieses Vorgehen im Grundsatz. Mit dieser hohen Projektsicherheit und Kostengenauigkeit von +/-10% kann der Baukredit sowohl dem Einwohnerrat wie auch anschliessend dem Stimmvolk (obligatorisches Referendum, da Kredit > 5 Mio. CHF) mit einem verständlichen und inhaltlich klar definierten Projekt vorgelegt werden.
Das gewählte Vorgehen «Vorprojekt Plus» erachtet die BPK für eine genaue Projektbestellung (Auftrag) als sinnvoll.
Die vorgeschlagene professionelle Begleitung im Bereich der Kommunikation und der Bauherrenunterstützung wird von der BPK begrüsst. Der Einbezug der Bevölkerung (partizipativer Prozess) bei einem so grossen Bauvorhaben mit sehr unterschiedlichen Interessen und einer Preisvorstellung (Finanzierbarkeit) beurteilt die BPK als sehr anspruchsvoll.

In der Vorlage ist das Projektrisiko in Bezug auf die verlangten Planungskosten nicht erwähnt und die BPK hat sich die Frage gestellt, ob der Kredit in der Höhe von CHF 1,14 Mio. fakultativ dem Stimmvolk zur Genehmigung vorgelegt werden soll. Bei diesem Vorgehen könnte sich das Stimmvolk ein erstes Mal über dieses Grossprojekt konkret äussern. Die Annahme dieses Planungskredits durch das Stimmvolk würde dem Gemeinderat für die Weiterbearbeitung eine gewisse Planungssicherheit geben und die spätere Realisierung mit einem vernünftigen Preisschild (Volksabstimmung Baukredit) hätte womöglich eine höhere Akzeptanz.
Der Gemeinderat hat dieses Vorgehen nicht gewählt und begründet es mit einem grossen Aufwand für diese Volksabstimmung und einem Zeitverlust von ungefähr einem halben Jahr.
Eine Mehrheit der BPK beurteilt das Restrisiko, dass die Planungskosten ausgegeben werden und anschliessend das Stimmvolk den Baukredit ablehnt als klein – zumal der Nachweis des Schulraumbedarfs erbracht und der Standort aus dem Schulraumkonzept praktisch gegeben ist.

Mit der eingeleiteten Vorfinanzierung von rund Fr. 35 Mio. zu Gunsten der Schulraumplanung ist über alle Projekte eine Finanzierungszusicherung von ca. 50% sichergestellt:

Projekt	Finanzierung	
	Gesamtbedarf	Vorfinanzierung
Mühlematt (5 Mio. bereits eingestellt)	8 Mio.	5+3 Mio.
Meiriacker	12 – 18 Mio.	27 Mio. (Aufteilung noch offen)
Campus Dorf	33 – 42 Mio. (BPK: 38 Mio.)	
Total	53 – 68 Mio.	35 Mio.

Somit sind für die bekannten Projekte der Schulraumplanung Fr. 18 – 33 Mio. noch nicht vorfinanziert. Alle Projekte der Schulraumplanung sind Bestandteil des Aktionsplans innerhalb der Immobilienstrategie der Gemeinde Binningen (siehe ER-Geschäft Nr. 108 / 2019).

2.2 Bedarfsnachweis – aktualisierte demographische Entwicklung (Schülerzahlen)

Der Gemeinderat wählte für die Realisierung der Schulraumplanung Binningen ein Vorgehen in drei Etappen:

- In der 1. Etappe wurde sichergestellt, dass alle für den Start von **Hamos 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.

Der Einwohnerrat und die BPK hat dieses Vorgehen in verschiedenen Vorlagen immer wieder zur Kenntnis genommen und die zentrale Frage beim Bedarfsnachweis ist die demographische Entwicklung der Bevölkerung resp. wie sich damit die Schülerzahlen in der Gemeinde Binningen entwickeln.

Die BPK konnte sich im Gespräch mit Gemeinderat und Schulleitung davon überzeugen, dass die neuen Berechnungen den Bedarf an zusätzlichem Schulraum aufzeigen und die Erweiterung Schulcampus Dorf für einen zusätzlichen Klassenzug (1.-6.Klasse) nötig machen.

An der ER-Sitzung vom 8. April 2019 wurden die aktuellen Schüler- und Klassenprognosen vorgestellt, welche diesen Schulraumbedarf aufzeigen.

Auf der Basis der aktuellen Schülerzahlen resp. benötigten Klassenzimmern hat sich die BPK die Frage gestellt, ob mit weiteren zusätzlichen Provisorien (Miete/Kauf) nicht eine flexiblere Lösung für die Zukunft gefunden werden kann. Die BPK konnte sich davon überzeugen, dass eine solide und genaue Kostenaufstellung zu dieser Grundsatzfrage «alles mit Provisorien» sehr komplex ist. Die Erfahrungen der Stadt Zürich mit Schulraum-Provisorien zeigen, dass Einsparungen von max. 10% gegenüber einem Neubau möglich sind.
Die Schulleitung äussert Bedenken, dass es bei dieser Lösungsart keine allgemeinen Räume wie Aula, Spezialräume, Turnhallen gibt (Standortfrage, technisch teure Lösungen). Zu beachten sei auch, dass die neuen Lernformen, wie sie der Lernplan 21 vorsieht, mit dem Platzangebot in den

Provisorien nicht umgesetzt werden können. Mit den bereits bewilligten Schulhaussanierungen wird kaum neuer Schulraum geschaffen. Gemäss der aktuellen Schülerprognose sei die Schule im Wachstum. Es müssen gute Rahmenbedingungen zum Lernen und Unterrichten geschaffen werden. Der Gemeinderat findet die Provisorien langfristig nicht vertretbar. Dazu kommt, dass ein Teil des bestehenden Schulraums (inkl. Provisorien) aufgrund der aktuellen demografischen Entwicklung nicht ideal gelegen ist (Zuwachs im Holeequartier und Neubad). Auch die Eltern zeigen ihre Unzufriedenheit in Form von Einsprachen gegen die Zuteilung. Binningen sei mit 30-40 Einsprachen pro Jahr "Spitzenreiter" im Kanton. Die langen Schulwege vieler Schüler machen zusätzliche verkehrssichernde Massnahmen erforderlich, die auch Kosten verursachen.

Die BPK kommt mehrheitlich zum Schluss, dass der Lösungsansatz «alles in Provisorien» für die Gemeinde Binningen nicht die richtige Lösung ist und sieht mit dem Projekt Schulcampus Dorf eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit mit Mehrfachnutzungen im Dorfzentrum von Binningen.

2.3 Bauvolumen / Kostenschätzung

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 Kindergärten, diverse Sanierungs- und Umbauarbeiten an den bestehenden Schulhäuser Pestalozzi und Margarethen, eine Tiefgarage mit öffentlichen Schutzräumen sowie die komplette Umgebungsgestaltung inkl. Sportfeld und Dorfplatz.
Die BPK hat sich über die absolute Notwendigkeit und den Ausbaustandard der einzelnen Leistungen des Siegerprojektes (gesamtes Bauvolumen) noch nicht im Detail äussern können. Die Grobkostenschätzung beinhaltet noch sehr viel Ungenauigkeit. Bei einem veranschlagten Bauvolumen von CHF 42 Mio. kann das gemäss SIA mit einer Ungenauigkeit von +/- 25% zwischen CHF 32 Mio. und CHF 52 Mio. liegen. Das scheint der BPK zu ungenau. Sie will die vorgeschlagene Projektentwicklung in der Phase «Vorprojekt Plus» mit einem Preisschild als Zielvorgabe definiert haben.
Die BPK hat aus dem Gespräch mit Gemeinderat und Verwaltung den Eindruck erhalten, dass ein vernünftiges resp. realistisches Preisschild für die nächste Projektphase bei CHF 38 Mio. liegt und als obere Grenze betrachtet werden kann. Falls diese Kostenoptimierung in der Weiterbearbeitung nicht eingehalten werden kann, sollen die verschiedenen Leistungselemente (Bsp. Lüftung Schulanlage: Ja – Nein, Tiefgarage: Variante gross – klein, Schutzraum: Ja – Nein, Umgebungsgestaltung Dorfplatz: maximal – minimal etc.) mit separaten Kostenaufstellungen in Varianten zusammengestellt werden.
Die Baukosten für die Sanierungs- und Umbauarbeiten der bestehenden Schulhäuser Pestalozzi und Margarethen sollen als einzelne Objekte ausgewiesen werden (Beurteilung Kosten – Nutzen, Wirtschaftlichkeit).

2.4 Terminplan Planung / Realisierung

In der Vorlage Nr. 95 nimmt die BPK zur Kenntnis, dass der Gemeinderat den politischen Entscheidungsprozess für die Genehmigung solcher Grossprojekte auf der Zeitachse einmal mehr nicht gebührend berücksichtigt. Sofern der Einwohnerrat den Anträgen der BPK folgt, ist der zeitliche Verzug auf den angenommenen Fahrplan ca. ½ Jahr. Es müsste möglich sein, das „Vorprojekt Plus“ als Basis für den Baukredit bis Ende Jahr 2019 zu haben und dem Einwohnerrat zur Beratung bis 1. Quartal 2020 vorzulegen. Mit einer Kreditgenehmigung durch das Parlament wäre dann nach Abschätzung der BPK bis Ende 2020 zu rechnen. Die Volksabstimmung des Baukredits wäre auf Frühjahr 2021 möglich. Mit dem vorgeschlagenen Detaillierungsgrad des «Vorprojekt Plus» müsste es anschliessend möglich sein, den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Baustart auf Frühling 2022 zu halten.

3. Fazit

Nach Abschluss dieser Geschäftsbehandlung kommt die BPK mehrheitlich zu folgender Überzeugung:

- Es braucht die Kostengenauigkeit des «Vorprojekt Plus», um die Finanzierung solide aufstellen zu können.
- Eine Verzögerung des Projektes verursacht zusätzliche Kosten, indem die Provisorien länger vorgehalten werden müssen.
- Die Provisorien schränken die Aufenthaltsqualität an den Schulen ein und erfüllen nicht die Anforderungen wie die Lernorte des Neubaukonzepts.
- Der Wettbewerb wurde bereits durch den Einwohnerrat bewilligt, und das Ergebnis wurde von der Bevölkerung bisher positiv aufgenommen.
- Der Bedarf an Schulraum besteht. Die Möglichkeit einer späteren Mehrfachnutzung wurde von der Wettbewerbsjury positiv bewertet.
- Der Planungsperimeter befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde, zusätzliche Zeitverzögerungen sind nicht zu erwarten.

Die BPK kann abschliessend dem Vorgehensvorschlag des Gemeinderates folgen und findet den gewählten Planungsprozess sinnvoll. Die inhaltliche Diskussion über das Bauprojekt mit den Kosten muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

4. Würdigung

Für die Bau- und Planungskommission war der Informationsaustausch mit dem Gemeinderat und der Schulleitung 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 beantragt dem Einwohnerrat mehrheitlich folgende Anträge:

5.1 Für die Erarbeitung eines „Vorprojekt Plus“ im Projekt «Erweiterung Schulcampus Dorf» wird ein Planungskredit in der Höhe von CHF 1’140’000 (inkl. 7.7% MWST) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% genehmigt.

5.2 Auf eine fakultative Volksabstimmung zur Genehmigung dieses Planungskredits wird verzichtet.

5.3 Die Weiterbearbeitung des Projektes mit der gewählten Phase «Vorprojekt Plus» soll für die Kostenoptimierung mit einem Preisschild von CHF 38 Mio. definiert werden. Kostenabweichungen sind im Detail jeweils mit einer Kosten-/Nutzenanalyse zu begründen.

Für die Bau- und Planungskommission BPK Binningen, 15.04.2019

Daniel Zimmermann
Präsident