



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 18.2.20
Vorstoss	Schulraumplanung; Planungskredit Erweiterung Primarschulanlage Meiriacker
Info	<p>Ein Projekt der 3.Etappe der Schulraumplanung besteht aus dem Ausbau des Primarschulstandort Meiriacker auf vier Kindergärten und zwei komplette Klassenzüge (2x 1.-6. Primarklassen). Dafür wurde bis jetzt eine Machbarkeitsstudie erstellt (2017) und im vergangenen Jahr mit dem durch den Einwohnerrat bewilligten Kredit (ER-Sitzung vom 5.3.18, Geschäft 72) ein Architekturwettbewerb durchgeführt.</p> <p>Alle Wettbewerbsbeiträge wurden vom 11.-16.11.19 im APH Schlossacker öffentlich ausgestellt und der Einwohnerrat zur Eröffnung eingeladen. Das Siegerprojekt „Au Surplus“ des Planerteams Malte Kloes Architekten GmbH und MOFA urban landscape studio, wurde von der Jury einstimmig zum Gewinner erkoren, da es qualitativ überzeugt und über genügend Robustheit für die weiteren Bearbeitungsschritte verfügt. Das Projekt zeichnet sich durch seine quartierverträgliche Positionierung des Baukörpers, der guten Raumaufteilung und der Wirtschaftlichkeit aus.</p> <p>Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat nun ein Planungskredit über CHF 900 000 für die Erstellung eines „Vorprojektes Plus“ beantragt, welches anschliessend Basis für den Baukredit und das eigentliche Bauprojekt bilden soll.</p> <p>Dafür wurden u.a. bereits folgende Vorleistungen erbracht:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bedarf an öffentlichen Schutzräumen wurde geklärt. Die am Schulstandort Meiriacker wegfallenden Schutzraumplätze werden am Standort Dorf kompensiert.• Mögliche weitere Drittkosten für den Projektverlauf wurden eruiert.• Eine Grobkostenschätzung der Baukosten (+/-20%) des Siegerprojektes wurde erstellt. <p>Dies alles schafft die Voraussetzung für den hiermit beantragten Planungskredit mit der vom Einwohnerrat geforderten Kostengenauigkeit von +/-10%.</p> <p>Unter der Annahme, dass der Einwohnerrat den Planungskredit im Frühling 2020 bewilligt, könnte in einem nächsten Schritt im Winter 2020/21 dem Einwohnerrat voraussichtlich das Resultat der Planung und der Baukredit zur Beratung vorlegen werden.</p>
Antrag	<p>1. <i>Der Einwohnerrat genehmigt einen Planungskredit für die Erarbeitung eines „Vorprojektes Plus“ für die Erweiterung der Primarschulanlage Meiriacker in der Höhe von CHF 900 000 (inkl. 7.7% MWST) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%.</i></p>

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike KellerVerwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Wie schon früher 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 2019 das 2. Obergeschoss des Provisoriums am Birkenweg realisiert.

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).**

Bezüglich Notwendigkeit der verschiedenen Projekte wird auf die im Rahmen der Einwohnerratsvorlage Nr. 131 aufgezeigte Schülerprognose verwiesen, welche an der Einwohnerratsitzung vom 08.04.19 behandelt wurde.

Aktueller Projektstand „Ausbau des Primarschulhauses 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 danach entschieden, als nächsten Schritt dem Einwohnerrat einen Planungskredit für die Durchführung eines Wettbewerbes zu beantragen. Dieser Kredit wurde am 5.3.18 bewilligt. Nachdem das Wettbewerbsprogramm erarbeitet und durch den Gemeinderat verabschiedet worden ist, konnte das Programm im Januar 2019 mit der Pre-Qualifikation gestartet und im September 2019 mit der Jurierung beendet werden. Die Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge fand vom 11.-16.11.19 im APH Schlossacker statt.

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

2. Beurteilung

Resultat Wettbewerb

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation konnten sich interessierte Planerteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb bewerben. Sie hatten dabei ihre gestalterische und technische Leistungsfähigkeit sowie Erfahrung mit vergleichbaren Objekten darzulegen. Aus den 31 fristgerecht eingereichten Dossiers hat die Jury im März 2019 in einem Ausschlussverfahren die bestgeeignetsten Teambüros selektiert. Diese Auswahl wurde wiederum vom Gemeinderat am 9.4.19 bestätigt.

Die so im eigentlichen Wettbewerb eingereichten 11 Projekte wurden anschliessend einer Vorprüfung unterzogen, bei der neben den formellen Aspekten (Einhaltung aller Vorgaben wie Raumprogramm, Grenzabstände usw.), auch die Nutzerbedürfnisse, Nachhaltigkeit, Verkehrsführung (explizite Forderung Einwohnerrat), Foundation/Tragwerk und die Wirtschaftlichkeit durch Experten geprüft wurden.

Die Jurierung erfolgte am 2. September 2019 und deren Resultate wurden am 15. Oktober 2019 durch den Gemeinderat bestätigt. Anschliessend wurden alle Wettbewerbsbeiträge vom 11.-16.11.19 im APH Schlossacker (2.Stock) öffentlich ausgestellt und der Einwohnerrat zur Eröffnung eingeladen.

Das Siegerprojekt „Au Surplus“ des Planerteams Malte Kloes Architekten GmbH und MOFA urban landscape studio wurde von der Jury einstimmig zum Gewinner erkoren. Das Projekt weist die besten Qualitäten und genügend Robustheit für die weiteren Bearbeitungsschritte auf. Das Projekt überzeugt durch seine quartierverträgliche Positionierung des Baukörpers, der guten Raumaufteilung und der Wirtschaftlichkeit.

Vorbereitungsarbeiten für Planungskredit

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

- Die Situation der öffentlichen Schutzräume wurde geklärt und in den Projektablauf integriert. Die am Schulstandort Meiriacker wegfallenden Schutzraumplätze werden am Standort Dorf kompensiert.
- Mögliche weitere Drittkosten für den weiteren Projektverlauf (Bauherrenunterstützung, Verkehrsgutachten, Kommunikation und Partizipation) wurden zusammengetragen.
- Eine Grobkostenschätzung der Baukosten (+/-20%) des Siegerprojektes wurde erstellt.

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

Vorgehensvorschlag

Statt in einem nächsten Schritt eines klassischen Vorprojekt (gem. SIA102) mit einer Kostengenauigkeit von +/-15% zu erarbeiten, möchte der Gemeinderat mit dem beantragten Planungskredit analog dem Vorgehen bei der Erweiterung des Schulcampus Dorf 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 grösser 5 Mio. CHF) bewilligt werden muss.

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.

Kostenzusammenstellung Planungskredit für „Vorprojekt Plus“

Basis für die Berechnung der Planerhonorare für das Vorprojekt Plus ist die Grobkostenschätzung vom Büro für Bauökonomie vom 18.09.2019 und das Wettbewerbsprogramm vom 25.03.2019. Folgende Fachplanerhonorare und Leistungen sind im Honorar des Architekten enthalten: Baukostenplanung, Fachkoordination HLKSE, Bauphysik/Akustik, Fassadenplaner, Türplaner, Schliesstechnikplaner, Lichtplaner, Signaletik.

Es ergeben sich folgende Planungskosten:

Gewerk	Betrag (CHF)	in % zu Gesamthonorar	Bemerkung
Planer			
Architekt	248'800.00	15.0%	SIA 102 (inkl. Zusatzleistungen)
Zuschläge (GP/PQM)*	36'600.00	6.5%	SIA 105 (inkl. Zusatzleistungen)
Landschaftsarchitekt	57'200.00	28.0%	SIA 105 (inkl. Zusatzleistungen)
Bauingenieur	99'800.00	16.0%	SIA 103 (inkl. Zusatzleistungen)
Elektroingenieur	21'300.00	12.0%	SIA 108 (inkl. Zusatzleistungen)
Heizung / Kühlung	30'400.00	18.0%	SIA 108 (inkl. Zusatzleistungen)
Lüftung / Klima	19'300.00	18.0%	SIA 108 (inkl. Zusatzleistungen)
Sanitär	16'700.00	14.0%	SIA 108 (inkl. Zusatzleistungen)
Mess-, Steuer- und Regeltechnik	13'400.00	17.0%	SIA 108 (inkl. Zusatzleistungen)
Spezialisten			
Geologe	32'300.00	-	
Vermessung	10'800.00	-	
Erdbeben (Bauing.)	26'900.00	-	
Verkehrsplaner	6'500.00	60.0%	
Brandschutz	12'900.00	-	
Unterstützung			
externe Bauherrenvertretung	38'800.00	15.0%	
interne Verrechnung**	37'700.00	0.0%	
Nachhaltigkeit***	43'100.00	40.0%	
Projektraum****	17'200.00	20.0%	
Kommunikation	10'800.00	-	
Partizipation	5'400.00	-	

Zwischentotal	785'900.00		
Rest			
Unvorhergesehenes / Reserve	78'600.00	10.0%	
Nebenkosten	31'400.00	4.0%	
Rundung	4'100.00	-	
Total	900'000.00		

*Für die Phase des Vorprojektes wird ein Vorgehen empfohlen, in dem der Architekt die Funktion des Generalplaners (GP) übernimmt und so die Koordination der verschiedenen Fachplaner sicherstellt. Dafür ist ebenso ein Zuschlag fällig, wie auch für die Übernahme des Projektqualitätsmanagements (PQM).

**Die internen Leistungen des Projektleiters sollen auf das Projekt verrechnet werden, damit diese später aktivierbar sind.

***Bei der Nachhaltigkeit wird der Standard nach SNBS, sowie Minergie-ECO angestrebt.

****Für ein Projekt dieser Grössenordnung mit diversen externen Planern muss der Bauherr einen geeigneten gemeinsamen Projektraum (IT-Plattform für Informationsaustausch) zur Verfügung stellen.

3. Weiteres Vorgehen

Um möglichst keine Zeit zu verlieren, soll die Submission der externen Bauherrenvertretung parallel zu diesem Kreditgeschäft durchgeführt werden (Mit Hinweis, dass die Vergabe nur erfolgt, wenn der Kredit durch Einwohnerrat gesprochen wird). Mit der Unterstützung der externen Bauherrenvertretung soll danach zusammen mit dem Planerteam des Gewinnerprojektes der weitere Projektablauf und die Projektorganisation geklärt werden. Die seitens Architekten dazu erstellten Offerten werden - soweit die Punkte nicht schon im Wettbewerbsprogramm definiert sind - verhandelt und bereinigt, sowie sämtliche zusätzlich benötigten Fachplaner (u.a. Bauingenieur, Elektroingenieur, Sanitärplaner) bestimmt.

Unter der Annahme, dass der Einwohnerrat den Planungskredit im Frühling 2020 bewilligt, sind für den weiteren Projektverlauf aktuell folgende Meilensteine vorgesehen:

Herbst 2020:	Vorliegen des „Vorprojekt Plus“ als Basis für den Baukredit
Winter 2020/21:	Beratung im Einwohnerrat und Baukreditbewilligung
Sommer 2021:	Volksabstimmung über Baukredit
Frühling 2022:	Vorliegen Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
Sommer 2022:	Ausschreibungen aller Arbeitsgattungen (konventionell oder GU/TU)
Frühling 2023:	Baustart/Umsetzung
Sommer 2024:	Inbetriebnahme

Nach Vorliegen des Vorprojekt Plus wird auf dessen Basis eine Vorlage für den Baukredit erstellt, welche voraussichtlich im Winter 2020/21 dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann.

– Grobkostenschätzung der Bausumme vom 18.09.2019

– Jurybericht vom 11.10.2019