



**Geschäft Nr. 195:**

## **Schulraumplanung: Planungskredit Erweiterung Primarschulanlage Meiriacker**

### **Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)**

#### **1 Ausgangslage**

Die 3. Etappe der Schulraumplanung sieht unter anderem den Ausbau des Primarschulstandorts Meiriacker auf vier Kindergärten und zwei komplette Klassenzüge (je zwei erste bis sechste Primarklassen) vor. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 5. März 2018, Geschäft 72, einem Planungskredit für einen Architekturwettbewerb zugestimmt. Ausserdem hat der Einwohnerrat am 24. September 2018 der Auftragsformulierung für den Projektwettbewerb zugestimmt und für diesen ein Verkehrsgutachten verlangt.

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden vom 11. bis 16. November 2019 im APH Schlossacker öffentlich ausgestellt und die Mitglieder des Einwohnerrats zur Eröffnung eingeladen. Als Siegerprojekt ist «Au Surplus» des Planerteams «Malte Kloes Architekten GmbH und MOFA urban landscape studio» aus dem Wettbewerb hervorgegangen.

Für die Weiterführung des Projekts beantragt der Gemeinderat mit Bericht vom 18. Februar 2020 dem Einwohnerrat einen Planungskredit in der Höhe von CHF 900'000 für die Erstellung eines «Vorprojektes Plus». Das «Vorprojekt Plus» bildet anschliessend die Basis für den Baukredit und das eigentliche Bauprojekt.

Im Unterschied zu einem «normalen Vorprojekt» soll mit dem «Vorprojekt Plus» dank zusätzlicher Planungsleistungen eine Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent (statt +/-15%) erreicht werden. Dieses Vorgehen wurde seinerzeit auch dem Projekt Schulcampus Dorf zugrunde gelegt.

#### **2 Beratungen**

Der Einwohnerrat hat am 25. Mai 2020 das Geschäft Nr. 195 «Schulraumplanung: Planungskredit Erweiterung Primarschulanlage Meiriacker» an die Bau- und Planungskommission (BPK) zur Vorberatung überwiesen.

Die BPK hat sich an vier Sitzungen mit dem Projekt und dem Projektierungskredit befasst. An einer ersten Sitzung stellten der bisher zuständige Gemeinderat Philippe Meerwein und die neu zuständige Gemeinderätin Rahel Bänziger das Projekt vor und beantworteten die umfassenden Fragen der Kommission. An der zweiten bis vierten Sitzung behandelte die Kommission den vorliegenden Berichtsentwurf und verabschiedete diesen einstimmig.

Die Kommission hat in ihren Beratungen und Analysen folgende Elemente mit einbezogen:

- Beratungen und Entscheide des Einwohnerrats und der BPK der Legislatur 2016-2020 für den Planungskredit des Architekturwettbewerbs
- die Modelle und Pläne
- den Bericht des Preisgerichts
- die Wortmeldungen an der Einwohnerratssitzung vom 25. Mai 2020

Die Kommission beurteilt das vorliegende Siegerprojekt als gelungen.

Dem Wettbewerb wurde ein Raumprogramm für vier Kindergärten und zwei volle Klassenzüge (d.h. je zwei 1. bis 6. Primarklassen) zugrunde gelegt. Dieses Raumprogramm wurde vom Einwohnerrat am 24. September 2018 genehmigt. Die BPK nimmt dieses Raumprogramm zur Kenntnis.

Intensiv diskutierte die Kommission die für das Projekt mutmasslich anfallenden Kosten und wie sichergestellt werden kann, dass sich diese bei den weiteren Planungsschritten nicht übermässig nach oben entwickeln. Die vorliegende Grobkostenschätzung für das Projekt geht von 17,2 Millionen Franken aus, bei einer Genauigkeit von +/- 20 Prozent. Die Bandbreite reicht damit von 13,8 Millionen Franken (minus 20%) bis 20,6 Millionen Franken (plus 20%). Die Kommission stellt fest, dass in der Grobkostenschätzung noch nicht alle effektiv für das Projekt anfallenden Kosten erfasst sind.

Der Einwohnerrat hat bei früheren Bauprojekten (z.B. Schulcampus Dorf) bezüglich Baukosten stets eine vorsichtige Grundhaltung eingenommen. Der BPK ist es auch beim vorliegenden Projekt Meiriacker – angesichts der nicht unerheblichen Investitionen – wichtig, im nächsten Planungsschritt, das heisst im «Vorprojekt Plus», ein Vorgehen zu wählen, mit dem die Kostenentwicklung soweit als möglich und sinnvoll begrenzt werden kann. Ziel muss sein, die Grobkostenschätzung einzuhalten und nicht zu übertreffen.

Im «Vorprojekt Plus» müssen deshalb mit einem hohen Detaillierungsgrad allfällige Kostenabweichungen zur Grobkostenschätzung transparent dargestellt und auch begründet werden und – wo sinnvoll und machbar – Varianten und Optionen aufgezeigt werden.

### 3 Fazit

Die BPK stellt fest, dass dem Einwohnerrat ein gutes Projekt vorgelegt worden ist und empfiehlt den Projektierungskredit in der Höhe von 900'000 Franken für das «Vorprojekt Plus» zur Annahme.

Das «Vorprojekt Plus» muss folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Kostenschätzung muss nicht nur die in der Grobkostenschätzung erfassten Kostenblöcke, sondern *alle* mit dem Projekt verbundenen Kosten umfassen (z.B. auch Provisorien zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs, Verkehrsmassnahmen, Informationsmassnahmen u.a.m.). Können einzelne Kostengruppen aus Gründen der Rechnungslegung nicht dem Projekt zugewiesen werden, müssen sie separat («unter dem Strich») ausgewiesen werden.
- Das Bauvorhaben muss zweckmässig, bedürfnisgerecht und nachhaltig geplant werden. Generell muss dabei ein solider Standard, aber kein Luxus angestrebt werden.
- Sind Varianten möglich, welche vergleichbar bedürfnisgerecht und / oder nachhaltig sind, so sind die betriebswirtschaftlich günstigeren Varianten zu planen.

- Zeigen sich gegenüber der Grobkostenschätzung der Baukosten oder gegenüber den Kostenkennwerten wesentliche Abweichungen, sind diese Abweichungen auszuweisen und zu begründen.
- Ergeben sich im Planungsverlauf zurzeit nicht erkannte sinnvolle weitere Varianten oder Wahloptionen, müssen diese im «Vorprojekt Plus» transparent dargestellt werden.

Die Kommission hat ausserdem die Frage diskutiert, ob zusätzlich zu den obigen Anforderungen («Leitplanken») ein Kostendach definiert werden soll, an dem sich die weitere Planung orientieren soll. Sie hat diesen Ansatz aus zwei Gründen mehrheitlich verworfen. Einerseits wäre die Festlegung eines verbindlichen Kostendachs aufgrund des jetzigen Planungsstandes seriös nicht machbar. Andererseits ist die Kommission überzeugt, dass die oben definierten Anforderungen genügend Sicherheit bieten, um die Kostenentwicklung begrenzen zu können.

#### **4 Würdigung**

Die Bau- und Planungskommission dankt den beiden Mitgliedern des Gemeinderats, Rahel Bänziger und Philippe Meerwein, sehr für den Informationsaustausch und die Beantwortung der zahlreichen Fragen der Kommission. Dies war für die Kommission sehr wertvoll und zielführend.

Die Kommission bedankt sich sehr bei allen weiteren Involvierten für ihre Unterstützung, namentlich Nicole Stäger seitens der Verwaltung für die hervorragende und speditive Protokollierung und administrative Unterstützung.

#### **5 Anträge der Bau- und Planungskommission**

Die Bau- und Planungskommission BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig:

- 5.1 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%.
- 5.2 Die Kostenschätzung muss alle mit dem Projekt verbundenen Kosten umfassen.
- 5.3 Das Bauvorhaben muss zweckmässig, bedürfnisgerecht und nachhaltig geplant werden. Generell muss dabei ein solider Standard, aber kein Luxus angestrebt werden.
- 5.4 Sind Varianten möglich, welche vergleichbar bedürfnisgerecht und / oder nachhaltig sind, so sind die betriebswirtschaftlich günstigeren Varianten zu planen.
- 5.5 Zeigen sich gegenüber der Grobkostenschätzung der Baukosten oder gegenüber den Kostenkennwerten wesentliche Abweichungen, sind diese Abweichungen auszuweisen und zu begründen. Ziel muss sein, die Grobkostenschätzung einzuhalten und nicht zu übertreffen.
- 5.6 Ergeben sich im Planungsverlauf zurzeit nicht erkannte sinnvolle weitere Varianten oder Wahloptionen, müssen diese im «Vorprojekt Plus» transparent dargestellt werden.

Für die Bau- und Planungskommission BPK

Binningen, 15. Oktober 2020

Stephan Appenzeller  
Präsident

Thomas Schwarb  
Vizepräsident