Bericht der Bau- und Planungskommission

Investitionsausgabe von CHF 580'000.– für einen Generalplanerauftrag zur Sanierung der Sekundarschulanlage Spiegelfeld Nord und der Aula

1. Einleitung

An der Sitzung vom 22. Juni 2009 überwies der Einwohnerrat das Geschäft an die BPK, welche es in zwei Sitzungen beraten hat.
Die BPK bedankt sich bei den beteiligten Personen des Kantons, der Gemeinde und des Planungsbüros für die kompetente Fragenbeantwortung und die angenehme Zusammenarbeit.

2. Augenschein Schulhaus Nord und Aula

Als Einstieg in das Geschäft und zum besseren Verständnis, hat die BPK das Schulhaus und die Aula besichtigt. Dabei wurde kurz der geschichtliche Hintergrund der Gebäude erklärt und darauf hingewiesen, dass das Nord-Schulhaus im Inventar der kantonal schützenswerten Bauten aufgenommen wurde. Die wesentlichen Punkte, welche in der Ausschreibung der Planerleistungen aufgeführt waren, wurden erläutert. Aufgrund von Zustandsanalysen haben sich Gemeinde und Kanton auf eine Gesamtsanierung mit folgenden Schwerpunkten geeinigt:

- Sanierung der Aussenhülle in energetischer Hinsicht wie auch unter denkmalpflegerischen Aspekten;
- Gesamtsanierung im Innern unter Berücksichtigung der Behindertengerechtigkeit (Lifteinbau) und dem Anpassen der Erdbebensicherheit entsprechend der heutigen Normen. Erneuern der Haustechnik, der Sanitäranlagen sowie des gesamten Innenausbaus;
- Vorbereitungsarbeiten für die zukünftige Nutzung der Sekundarschule.

Gemeinderätin N. Schwarz erwähnte die Wichtigkeit, die Sanierung der Schulanlage Spiegelfeld voranzutreiben. Schliesslich geht es bei diesem Geschäft nicht nur um Entschädigungsfragen sondern in erster Linie auch um die Binninger Schulkinder, welche ein Anrecht auf zeitgemässe Schulräumlichkeiten und ein intaktes Schulgebäude haben. Man sollte die Übernahme der Sekundarschule durch den Kanton nicht mit der Sanierung in Verbindung bringen. Dies sind zwei unabhängige Geschäfte. Gemäss N. Schwarz wird sich die Gemeinde so oder so an den Sanierungskosten beteiligen müssen, sei es bei der Sanierung oder bei der Abrechnung nach der Übernahme der Sekundarschulbauten Spiegelfeld durch den Kanton.

3. Ausschreibung für den Generalplaner

Das Architekturbüro Ritter, Giger, Schmid wurde von der Gemeinde beauftragt, die Ausschreibung für den Generalplanerauftrag durchzuführen. Der BPK wurden die Massnahmen erläutert, welche in der ER-Vorlage aufgelistet sind und Bestandteil der Ausschreibung waren. Die in der Ausschreibung enthaltenen Sanierungsarbeiten entsprechen einer Standardauflistung, welcher noch keine Detailplanung zu Grunde liegt. Diese erfolgt erst bei der Ausarbeitung des Bauprojekts und richtet sich an bautechnische und energetische Anforderungen, welche seitens der Auftraggeber gemacht werden. Eine Optimierung der geschätzten Sanierungskosten kann erst nach Vorliegen des Vorprojekts angegangen werden. Bei der Auswahl des Planungsverfahrens haben sich Kanton und Gemeinde am Ablaufschema der Kantonalen Fachkommission für Sekundarschulbauten (s. Anhang ER-Vorlage) orientiert. Man hat in Anbetracht der Komplexität der Bauaufgabe ein Ausschreibungsverfahren gewählt, bei welchem sichergestellt wird, dass ein Planerteam für die gesamte Sanierung verantwortlich sein wird. Unter Berücksichtigung der Submissionsvorschriften

konnte mit diesem Verfahren ein Generalplanerteam evaluiert werden. Die Auftragsdefinition wird in der Ausschreibung vollumfänglich beschrieben. Es war nun an den Planern, anhand der Leistungsmodule nach LM SIA 112, die Planungskosten zu ermitteln.

Bei der Ausschreibung war nicht nur der Angebotspreis allein entscheidend, sondern weitere Zuschlagskriterien. Diese wurden wie folgt gewichtet:

- Angebotssumme 40 %
- Referenz-Objekte 30 %
- Referenzen der Schlüsselpersonen 15 %
- Qualität der Auftragsanalyse 15 %

Dies zeigt, dass auch die anderen Kriterien (Erfahrung mit anderen "heiklen" Objekten) beim Auswahlverfahren wichtig waren. Auf die Publikation hin haben 22 Interessenten die Submissionsunterlagen bestellt. An der obligatorischen Begehung haben 10 Teams teilgenommen. Schliesslich haben 7 Generalplanerteams ein Angebot abgegeben. Alle Planerteams hatten gute Referenzen, womit schlussendlich der Angebotspreis über die Vergabe entschieden hat.

Der Zuschlag ging an das Architekturbüro Vischer AG, Architekten und Planer, Basel, welches die beste Generalplanerofferte abgegeben hat.

4. Planungsablauf

Die Planung erfolgt in zwei Phasen. Zuerst wird ein Vorprojekt erstellt. Dabei werden Projektgrundlagen erarbeitet, ein Konzept erstellt und Lösungsmöglichkeiten gesucht. Diese werden dann in einem Vorprojekt zusammengefasst. Anhand dieses Vorprojekts werden die Baukosten mit einer Genauigkeit von +/- 20 % ermittelt. Wird das Vorprojekt durch Gemeinde und Kanton genehmigt, wird anhand dieser Angaben das definitive Bauprojekt mit Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erarbeitet.

Nach diesem Vorgehen würde der Einwohnerrat erst beim Vorliegen des Bauprojekts über den zu erwartenden Kostenaufwand informiert. Bis dahin ist die Detailplanung schon weit fortgeschritten (Pläne 1 : 100 und Kostenberechnung auf der Basis von Unternehmerofferten); eine Kostenüberarbeitung im Sinne einer Kosteneinsparung wäre praktisch nicht mehr möglich. Die BPK möchte, dass der Einwohnerrat bereits nach dem Vorprojekt eine grobe Kostenübersicht erhält. Insbesondere geht es um den finanziellen Aufwand, welchen die Gemeinde zu tragen hat.

Die bei einer Sanierung auszuführenden Arbeiten werden unterteilt in wertvermehrende und in werterhaltende Massnahmen. Die wertvermehrenden Massnahmen stellen einen Mehrwert des Gebäudes dar und werden vom Kanton übernommen. Bei den werterhaltenden Massnahmen wird ein Bauteil in der gleichen Qualität und Anforderung ersetzt. Diese Kosten haben die Gemeinden zu übernehmen. Die Planungskosten werden in diesem Fall auch entsprechend dem Verhältnis der Anteile wertvermehrend / werterhaltend aufgeteilt. Die auf diese Weise ermittelten Kosten werden bei der Übernahme der Sekundarschulbauten mit dem Kanton verrechnet.

Die BPK-Mitglieder wünschen, dass nach Vorliegen des Vorprojekts in geeigneter Form ein Zwischenbericht als Information über den Stand des Projekts an den Einwohnerrat erfolgen soll.

5. Zusammenarbeit Gemeinde und Kanton

Die Gebäude sind mindestens noch bis zum Sommer 2010 im Gemeindebesitz und gehen dann an den Kanton über.

Seitens des Kantons wurde aufgezeigt, dass für Schulbauten kein Markt vorhanden ist. Deshalb hat der Kanton sämtliche Schulhäuser mit dem System "Stratus" bewerten lassen. Dabei werden alle wesentlichen Gebäudeteile beurteilt und dem Zustand entsprechend bewertet. Damit lässt sich feststellen, ob ein Gebäude gut unterhalten wurde, oder ob ein grösserer Sanierungsbedarf be-

steht. Diese Zahlen fliessen dann ins Übernahmeangebot des Kantons ein und sind Grundlagen für die Verhandlungen mit den Gemeinden.

Die BPK hat zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat das Übernahmeangebot des Kantons bestätigt hat, dass jedoch noch nicht alle Punkte vollständig geklärt sind. Die Verhandlungen sind dementsprechend noch im Gange. Ebenso kann betreffend Primarschulgebäude erst nach der noch offenen Volksabstimmung über die Primarschulstandorte abschliessend mit dem Kanton verhandelt werden.

6. Zusammenfassung

In der BPK tauchte die Frage auf, ob es Sinn macht, ein Jahr vor der Übergabe an den Kanton noch eine Sanierung voranzutreiben. Aufgrund des Augenscheins und der Diskussion in der BPK ist eine Sanierung aus folgenden Gründen dringend notwendig:

- Das Gebäude ist in grösserem Umfang seit längerer Zeit sanierungsbedürftig. Es entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen.
- Seit 2007 wird an der Sanierung gearbeitet. Der Einwohnerrat wurde vom Gemeinderat diesbezüglich bereits entsprechend informiert.
- Vom Kanton wurde bestätigt, dass die Sanierung in die Investitionsplanung aufgenommen wurde. Sollte jedoch das Projekt nicht bald realisiert werden, so würde es aus der Investitionsplanung gestrichen und auf unbestimmte Zeit zurückgestellt. Ob und wann das Projekt dann ausgeführt würde, ist sehr ungewiss.
- Nur mit dem Planungskredit wird der Gesamtumfang der Sanierungskosten bekannt und können die weiteren Schritte eingeleitet werden.

7. Anträge der BPK

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, die nachfolgenden Anträge zu genehmigen:

1. Gemäss Antrag des Gemeinderats wird die Investitionsausgabe von CHF 580'000.— für die Generalplanung Sanierung Spiegelfeld Nord und der Aula bewilligt.
2. Nach Abschluss des Vorprojekts wird der Einwohnerrat in geeigneter Art und Weise über den Stand der Planung und die zu erwartenden Gesamtkosten informiert.

Binningen, 6. November 2009

Der Präsident der BPK

Willy E. Müller