



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 22. November 2022
Vorstoss	<b>Schulraumplanung; Baukredit Erweiterung Primarschulanlage Meiriacker</b>
Info	<p>An seiner Sitzung vom 2.11.20 hat der Einwohnerrat einen Planungskredit über CHF 0.9 Mio. für die Erarbeitung eines Vorprojektes für den Ausbau des Primarschulstandortes Meiriacker bewilligt. Mit dieser Vorlage wird der Einwohnerrat nun über das Resultat dieses Planungsschrittes informiert und ihm für die Realisierung des Bauvorhabens ein Baukredit über CHF 24.4 Mio. zur Beschlussfassung vorgelegt.</p> <p>Gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsbeitrag kam es bei der Projektweiterentwicklung zu Anpassungen, welche nachfolgend dargelegt werden. U.a. hat das Projektteam entschieden, dass sinnvollerweise auch die Heizung im Bestandsbau erneuert, die Aula durch Umbaumaassnahmen vergrössert und das Dach auf dem Pausenplatz begehbar ausgestaltet wird. Aus allen gewünschten Projektanpassungen resultiert netto ein Mehraufwand von total CHF 550'000.</p> <p>Wie vom Einwohnerrat gefordert (siehe ER-Beschlüsse vom 02.11.20), wurden im vorliegenden Baukredit sämtliche Projektkosten integriert, alle Kostenblöcke von einer externen Fachfirma plausibilisiert und in dieser Vorlage sämtliche Abweichungen gegenüber der Grobkostenschätzung detailliert dargelegt.</p> <p>Genehmigt der Einwohnerrat den beantragten Baukredit bis spätestens im Juni 2023, kann im 2. Halbjahr 2023 die obligatorische Volksabstimmung (neue einmalige Ausgaben von über 5 Mio. Franken unterstehen gemäss § 10 Bst. g der Gemeindeordnung vom 23. August 1999 dem obligatorischen Referendum) durchgeführt werden. Danach folgt die Erarbeitung des Bauprojekts mit dem Baubewilligungsverfahren und nachfolgenden Ausschreibungen der verschiedenen Arbeitsgattungen. Baubeginn wäre somit frühestens im Sommer 2025 und der Projektabschluss im Winter 2027/28 möglich.</p>
Antrag	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Für die Erweiterung der Primarschulanlage Meiriacker wird ein Baukredit in der Höhe von 24,4 Mio. Franken (inkl. MWST von zurzeit 7,7 %) mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 % bewilligt.</li><li>2. Der Beschluss gemäss Ziffer 1 unterliegt gemäss § 120 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG; SGS 180) i. V. m. § 10 lit. g Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.</li><li>3. Zusätzlich zum Verpflichtungskredit gemäss Ziffer 1 werden die nachgewiesenen Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis (Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, Oktober 2021) bewilligt.</li></ol>

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:  
Mike Keller

Verwaltungsleiter:  
Christian Häfelfinger

## 1. Ausgangslage

### 1.1. Übersicht über die Schulraumplanung Binningen

Wie schon mehrfach dargelegt, besteht die 3. Etappe 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 (2 x 1. bis 6. Klasse).**

Bezüglich Notwendigkeit der verschiedenen Projekte wird auf die im Rahmen der Einwohnerratsvorlage Nr. 65 vorgestellten Schülerprognose verwiesen, welche an der Einwohnerratsitzung vom 28.06.21 (Eintreten und Überweisung an SpezKo Schulraumplanung) bzw. 6.12.21 behandelt wurde.

### 1.2. Erweiterung Primarschulanlage Meiriacker

Für die Durchführung eines Wettbewerbs zur Erweiterung des Primarschulstandortes Meiriacker hatte der Einwohnerrat am 5. März 2018 einen Planungskredit bewilligt. Die daraus resultierenden Wettbewerbsbeiträge wurden vom 11. bis 16. November 2019 im APH Schlossacker öffentlich ausgestellt. Für die anschliessende Erarbeitung eines Vorprojektes mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 2.11.20 einen Planungskredit über CHF 0.9 Mio. bewilligt.

Die Erarbeitung des Vorprojektes mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% (VP+) dauerte rund 13 Monate. Die Pläne und Projektunterlagen wurden vom Planerteam fristgerecht im Februar 2022 abgegeben. Da es bei der Erarbeitung nur zu kleineren inhaltlichen Planungsänderungen gekommen ist und das Projekt somit immer noch dem damaligen Wettbewerbsbeitrag entspricht, wurde auf eine erneute Präsentation im Einwohnerrat und der breiten Öffentlichkeit verzichtet. Stattdessen wird dem Einwohnerrat mit dieser Vorlage das Projekt direkt unterbreitet und die Bewilligung des benötigten Baukredits beantragt.

### 1.3. Zielvorgaben für das Vorprojekt Plus

Das Projekt «Erweiterung Primarschulanlage Meiriacker» der Generalplanergemeinschaft Malte Kloes Architekten GmbH, welches aus dem Wettbewerb als Sieger hervorgegangen ist, wurde im Rahmen des Vorprojektes gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts, den vom Einwohnerrat beschlossenen Vorgaben (siehe Beschlüsse vom 2.11.20) und den definierten Zielen des Gemeinderates weiterbearbeitet.

Um Sicherheit bei der Nachhaltigkeitszielsetzung zu erlangen, wurde zudem eine Machbarkeitsprüfung in Auftrag gegeben, welche bestätigt, dass für das vorliegende Projekt eine Zertifizierung nach SNBS und Minergie-P Eco möglich ist. Bei der Definition der Nachhaltigkeitsziele strebt die Gemeinde Binningen ein integrales und umfassendes Verständnis von Nachhaltigkeit an, welches auf den ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung basiert (Drei-Säulen Modell). Langfristige Auswirkungen des Projekts auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft werden während des gesamten Planungsprozesses bedacht. Im Fokus des Bauprojekts stehen somit nicht nur das primäre Interesse einer möglichst schnellen Realisierung des dringend benötigten Schulraums, sondern auch die Auswirkungen auf die Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft sowie der komplette Lebenszyklus der Anlage.

## 2. Beurteilung

### 2.1. Erläuterungen zum Vorprojekt Plus



Ansicht Nord 1:100



Ansicht Ost 1:100

#### *Fassadenansicht Nord (oben) und Ost (unten)*

#### Städtebauliches Konzept & Gebäudeorganisation Ergänzungsbau

Der neue Erweiterungsbau bildet gemeinsam mit dem bestehenden Hauptgebäude der Schulanlage Meiriacker ein Ensemble, das die Schulanlage trotz grossem Zugewinn an Flächen bewusst kleinmassstäblich und quartiersgerecht hält. Der Sockelbereich des Neubaus beherbergt die neue Doppelsporthalle und verbindet sich, von der Rottmannsbodenstrasse aus betrachtet, direkt mit dem bestehenden Hauptbau der Anlage. Grosse Fensteröffnungen gegen Norden und zum Wald belichten die Sporthalle von zwei Seiten mit Tageslicht. Der Hauptzugang zur Sporthalle befindet sich auf Strassenniveau in unmittelbarer Nähe der Besucherparkplätze. Er führt Schüler-/innen und Sportler-/innen in das zweigeschossige Sporthallenfoyer, von wo aus man in die Garderobenbereiche, die sich auf demselben Geschoss befinden, gelangt. Über zwei Treppenanlagen kann die Doppelsporthalle auf dem darunterliegenden Niveau erreicht werden. Die Aussentreppe, welche dem Sporthalleneingang zugleich als grosszügiges Vordach dient, führt von der Rottmannsbodenstrasse zwischen den Gebäuden empor auf den höher gelegenen Pausenhof. Vom Niveau des Pausenhofs betrachtet erscheint der Erweiterungsneubau nur noch zweigeschossig.

Im Erdgeschoss befinden sich die Räumlichkeiten für die Schülergänzende Betreuung, mit direktem Zugang zum vorgelagerten Aussenraum, der bei geeignetem Wetter als Aussenraum dient. Im Zentrum der beiden Schulgeschosse befindet sich ein von oben belichteter Erschliessungsraum, der viel Platz für Garderobenbänke und Ablagen bietet. Eine Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem darüber liegenden Schulgeschoss, welches ein funktionales Cluster aus vier Klassenzimmern, zwei Halbklassenzimmern, einem Gruppenraum und einem Förderunterrichtsraum beherbergt.

Da das dem Neubau zugrundeliegende Konstruktions- und Fassadenraster auf Standard-Raumgrössen aus dem Raumprogramm ausgelegt ist, können sowohl Mittagstischgeschoss als auch Klassengeschoss zukünftig flexibel mit anderen Nutzungen programmiert werden. Beispielsweise liesse sich das Obergeschoss ohne tiefgreifende bauliche Eingriffe in ein Werkraumgeschoss oder das Erdgeschoss in ein zusätzliches Klassengeschoss um nutzen. Auf diese Weise kann bei Bedarf im Neubau nachhaltig auf sich verändernde Rahmenbedingungen des Schulbetriebs reagiert werden.

Eine Besonderheit des vorliegenden Projekts ist die Organisation der Sporthallenerschliessung: Ein neuer, an den Bestandsbau angedockter Erschliessungskern (Treppenhaus und Lift) verbindet alle Geschosse des bestehenden Hauptgebäudes sowie den Pausenhof der Anlage direkt mit den Technik- und Sporthallengeschossen des Erweiterungsneubaus. Dieses Konzept ermöglicht es, die beiden oberen Schulgeschosse des Neubaus (Mittagstisch + Klassengeschoss) als autarke Einheit direkt über der Sporthalle zu platzieren. Als Resultat dieser platzsparenden Gebäudeorganisation kann der schulische Aussenraum südlich des Gebäudeensembles um wertvolle Spiel- und Aufenthaltsbereiche erweitert und an den östlich gelegenen, bewaldeten Naturraum angeschlossen werden.

#### Fluchtweg und Brandabschnittsbildung

Erklärtes Ziel des Brandschutzkonzeptes ist die Gewährleistung der möglichst grossen Flexibilität und Freiheit für die Nutzung des neuen Schulgebäudes. So können die Räumlichkeiten des Neubaus auch auf verschiedene Nutzungs-Szenarien und sich verändernde Anforderungen um genutzt werden. Aus den Mittagstisch- und Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss führt der Weg über das Entrée direkt ins Freie. Im 1. Obergeschoss gelangen die Schüler/-innen über das gesicherte Pausenhofdach in das Fluchttreppenhaus, welches alle Geschosse verbindet und im Erdgeschoss sicher nach Aussen führt.

Der zentrale Erschliessungs- und Garderobenraum wird im funktionalen Zusammenhang mit den Unterrichtsräumen genutzt. Aufgrund des höheren Brandrisikos in den Küchen werden die Mittagstisch- und Aufenthaltsräume als Brandabschnitt getrennt. Der Fluchtweg aus den Untergeschossen führt generell über das zentrale Fluchttreppenhaus im Erdgeschoss ins Freie. Die Doppelsporthalle verfügt über zwei Ausgänge aus jeder Hallenhälfte ins Fluchttreppenhaus. Zusätzlich ist ein direkter Ausgang über eine Aussentreppe ins Freie vorhanden.

#### Fassade & Materialisierung

Bei der Fassadengestaltung wird ein mineralischer, solider Ausdruck angestrebt: Vorfabrizierte, pigmentierte Betonelemente verkleiden die Fassadenflächen des Neubaus. Das Beimischen von Pigmenten in warmen, erdigen Farbtönen verleiht dem Neubau einen organischen, identitätsstarken Ausdruck. Die grossflächige Verglasung sorgt für viel Tageslicht in den Innenräumen und trägt zum offenen Charakter des Gebäudes bei. Die Gliederung der Glasanteile über die regelmässige Anordnung von Öffnungsflügeln schafft optische Verwandtschaft zum Fassadenbild des bestehenden Schulgebäudes. Holz-Metall Fensterprofile gewährleisten Langlebigkeit und zugleich einen warmen Ausdruck in den Innenräumen. Textile Ausstellmarkisen sorgen für ausreichend Wärmeschutz. Das Materialisierungskonzept der Innenräume des Erweiterungsneubaus baut auf widerstandsfähige,

langlebige Materialien und warme, farbenfrohe Akzente. Einbauten und Garderobenelemente werden in Holz materialisiert.



*Fassadenansicht Nord (Rottmannsbodenstrasse)*

### Statik

Das massive Tragwerk in Beton ermöglicht die kompakte Anordnung der Nutzungen in der Vertikalen. Durch das abfallende Terrain zur Strasse ist das Gebäude zum grossen Teil im Erdreich eingegraben. In den Obergeschossen sind die tragenden Wände um den zentralen Erschliessungs-/Garderobenraum sowie beim Erschliessungskern und den Sanitäranlagen angeordnet. Somit bleibt die Raumaufteilung entlang der Fassade mit Leichtbauwänden für künftige Bedürfnisse flexibel veränderbar. Wo tragwerkstechnisch möglich, wird der Einsatz von Recyclingbeton angestrebt. Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass der Untergrund mit abfallenden Bodenschichten Richtung Norden schlecht tragend ist und deshalb eine aufwändigere Foundation mit Pfählen nötig ist.

### Umbaumassnahmen und Anpassungen des bestehenden Schulgebäudes

Neben dem neuen Erschliessungskern an der Ostfassade des Hauptgebäudes, der das bestehende Fluchttreppenhaus ersetzt, stellt die Erweiterung der Kindergartenräume am gegenüberliegenden, nordwestlichen Ende des Hauptgebäudes den grössten Eingriff in die bestehende Gebäudestruktur dar.



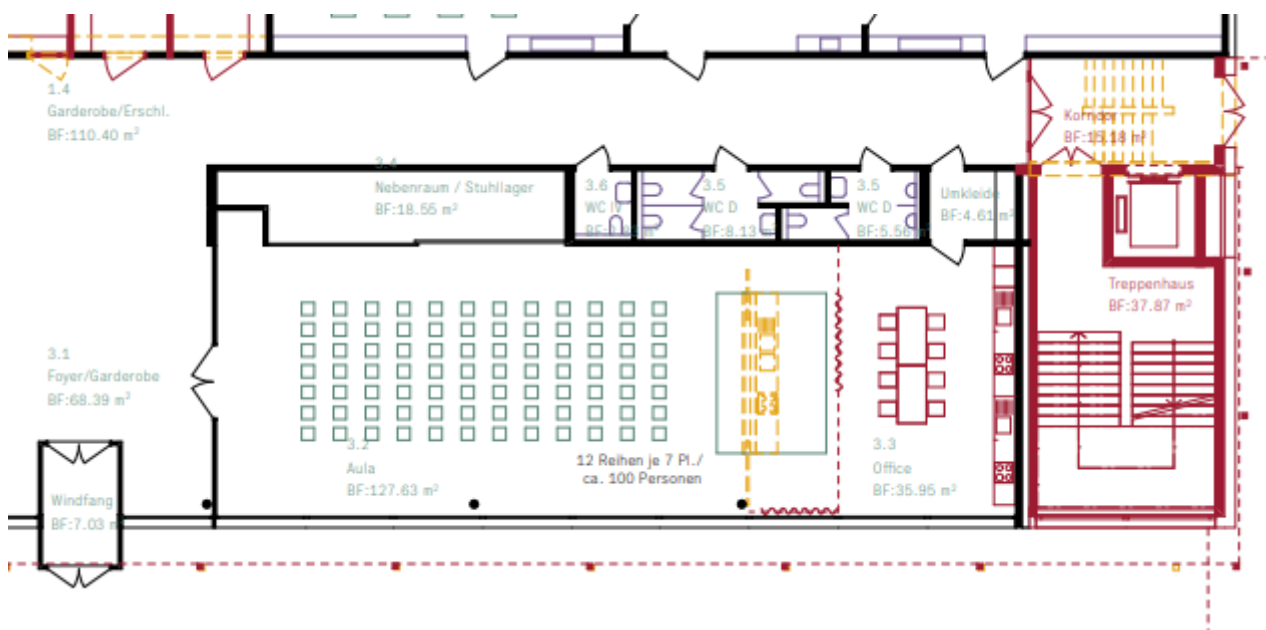
Planausschnitt Bestandsbau, - Anbau Westfassade und räumliche Neuorganisation (gelb: Rückbau, rot: Neubau)

Ein kleiner Anbau an der Westfassade in Verbindung mit einer räumlichen Neuorganisation des westlichen Erdgeschossbereichs ermöglicht es, die Raumfolge der drei bestehenden Kindergarteneinheiten um eine weitere, beinahe deckungsgleiche Einheit zu ergänzen. Mit einer aufgeständerten Deckenplatte über der Anlieferung an der Rottmannsbodenstrasse wird der neuen Kindergarteneinheit ein direkt erreichbarer Aussenbereich zugeteilt. Die entstehende, identische Orientierung der Innen- und Aussenräume des neuen vierten Kindergartens gewährleistet gleiche räumliche Bedingungen für alle Gruppen. Sowohl Garderobenbereiche als auch Aussenräume sind räumlich und visuell miteinander verbunden. So kann auf Wunsch ein kindergartenübergreifender Austausch stattfinden.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Wettbewerbsprojekt wurden neben den beiden geschilderten Umbaumaassnahmen die sonstigen Eingriffe in die Gebäudestruktur auf ein Minimum reduziert. Im 1. Obergeschoss bleibt die Struktur der Klassen- und Halbklassenzimmer neu weitestgehend bestehen. Die



Fläche der bestehenden Aula kann durch den Abbruch der vorhandenen Trennwand vergrößert werden. Die Abtrennung des Küchenbereichs erfolgt flexibel über Vorhänge. Die vorhandene Küchenzeile wird an die Rückwand versetzt und bedarfsgerecht erweitert.



Erweiterung Aula und neuer Erschliessungskern Ostfassade (gelb: Rückbau, rot: Neubau)

### Barrierefreiheit

Beide Gebäude verfügen über je ein behindertengerechtes WC und werden auf allen Geschossen barrierefrei erschlossen. Mit dem neuen Eingang an der Rottmannsbodenstrasse kann auch von dort aus mit einem Lift das Niveau des Pausenhofs barrierefrei erreicht werden.

### Konzept Gebäudetechnik / Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Fassade des Erweiterungsbaus ist durch ihre grossflächige Verglasung geprägt. Die Verglasungsanteile der beiden Obergeschosse weisen jeweils einen Wechsel aus Festverglasung und Öffnungsflügeln auf, die eine manuelle Belüftung der Schulräume ermöglichen. Unterstützt wird dies durch ein mechanisches Lüftungssystem. Die Lüftungskanäle für Zu – und Abluft werden in den Abhangdecken im zentralen Erschliessungsraum geführt, über die Schrankzone in die Räume eingebracht und wieder abgeführt. Die Decken innerhalb der Klassen- und Mittagstischräume bleiben dadurch befreit von sichtbaren Installationen. Aufgrund der speziellen Anforderungen für den Sporthallenbereich ist das Lüftungssystem in den Untergeschossen getrennt von den Obergeschossen.

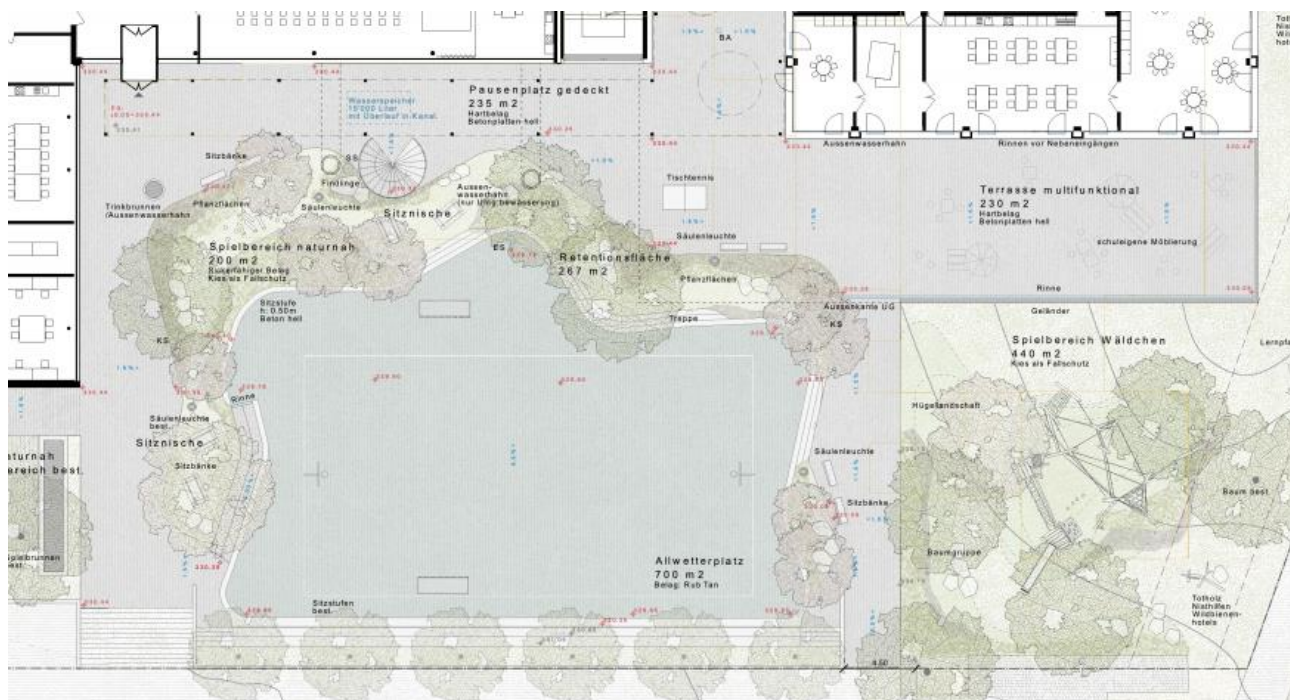
Die im Bestandsbau nachträglich eingebaute Lüftungsanlage bleibt erhalten. Der aussenliegende Monoblock wird lediglich um ein Geschoss auf das Dach des neuen Kindergartenbaus versetzt. Die Wärmeerzeugung erfolgt im Neubau und im Bestandsbau über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Die bestehende Gasheizung im Bestandsbau wird ersetzt, wobei das Verteilnetz und die Radiatoren mehrheitlich beibehalten werden. Im Neubau erfolgt die Verteilung über eine Bodenheizung. Analog zum bestehenden Schulhaus wird die Dachfläche des Neubaus zur Energiegewinnung mit einer Photovoltaik-Anlage genutzt.

Um die Ansprüche an eine möglichst nachhaltige Bauweise zu gewährleisten, ist eine Zertifizierung des Neubaus mit dem Standard Minergie-P Eco und SNBS vorgesehen. Der Erweiterungsneubau ist als

überaus kompakter Gebäudekörper konzipiert, was sich günstig auf die Energie und Flächeneffizienz auswirkt und sowohl positiven Einfluss auf die Erstellungskosten, als auch die Lebenszykluskosten hat. Zugleich können auf Grund des kleinen Fussabdrucks des Neubaus neue Grün- und somit Versickerungsflächen auf der Parzelle geschaffen werden, die der Schulanlage zugleich als wertvolle Reserveflächen erhalten bleiben.

### Gestaltung der Aussenräume / Erschliessungskonzept

Der südlich vorgelagerte Pausenhof bleibt zentrales Element des Aussenraums. Dieser erstreckt sich vom südlichen Treppenzugang bis zur Grünzone im Osten mit kleinem Waldbestand. Der zentral gelegene Allwetterplatz wird leicht abgesenkt und ist allseitig über Sitzstufen und schwellenlos über eine Rampe erreichbar. Naturnahe Flächen umgeben den Platz mit sickerfähigem Belag und bieten Orte für Rückzug, Gruppenarbeiten, aber auch Spiel zwischen den natürlichen Hindernissen. Über eine Retentionsmulde wird das Wasser aus den angrenzenden Flächen gefiltert und in einem unterirdischen Speicher gesammelt, um zur Umgebungsbewässerung wiederverwendet werden zu können. Die Grünfläche südlich des Neubaus bietet viel Platz für grössere Spielplatz- und Klettereinrichtungen. Vor dem südlichen Eingang des Schulneubaus weitet sich die Hartfläche aus und wird zu einer Terrasse. Im Osten wird der Pausenhof mit der Erweiterung des Baumbestands und der Ergänzung eines naturnahen Spielbereichs gefasst. Die Grünzone als artenreiche Wiese entlang der Ostfassade wird durch weitere Rückzugs- und Aufenthaltsbereiche aktiviert und das Terrain sanft dem Tiefengrabenweg angeglichen.



*Ausschnitt Umgebungsplan, Pausenhof (Siehe Beilage Umgebungsplan, Landschaftsarchitekten)*

Die bestehenden Aussenflächen des Kindergartens werden in Stand gesetzt und um eine Einheit ergänzt. Durch diese aufgeständerte Erweiterung entsteht auf Strassenniveau ein gedeckter Bereich für Anlieferung und Entsorgung. Da Bestandsbau und Erweiterungsbau auf dem Niveau der Anlieferung miteinander verbunden sind und das Vordach auf Pausenhofniveau den gedeckten Übergang zwischen den beiden Gebäuden gewährleistet, kann auch der Mittagstisch problemlos von der bestehenden Anlieferung aus versorgt werden.



Mit der Erweiterung des Vordachs zwischen dem Bestandes- und dem Erweiterungsbau vergrössert sich die überdachte Pausenfläche. Mit der Begehbarkeit des Dachs und dem direkten Zugang vom Pausenhof über die aussenliegende Wendeltreppe werden zusätzlich neue Aufenthaltsbereiche und Verbindungen geschaffen.

Die Haupteinschliessung über die Rottmannsbodenstrasse wird beibehalten. Ein einladender Treppenaufgang führt vom unteren Strassenniveau auf die oberen Pausenflächen. Rechtwinklig zur Strasse sind Parkfelder (13 Stk.) angeordnet. Die Veloabstellplätze (40 Stk.) werden über den Vorplatz des Neubaus und vom Tiefengrabenweg her erschlossen. Weitere Parkplätze (3 Stk.) und Veloabstellplätze (30 Stk.) befinden sich bei der westlichen Anlieferung und dem bestehenden Veloabstellplatz südlich der Parzelle. Die bisherigen Zugänge zum Schulareal über den Blütenweg bleiben erhalten und sichern eine optimale Vernetzung ins umliegende Quartier.

## **2.2. Zusammenfassung der Projektweiterentwicklungen**

Gegenüber dem ursprünglichen Siegerprojekt kam es bei der Projektweiterentwicklung zu einer Reihe von Anpassungen. So hat das Projektteam entschieden, dass sinnvollerweise auch

- die Heizung im Bestandsbau erneuert (+CHF 290'000),
- die bestehende Lüftung angepasst (+CHF 70'000),
- die Aula durch Umbaumaassnahmen vergrössert (+CHF 120'000)
- das Dach auf dem Pausenplatz begehbar gemacht (+CHF 130'000) und
- eine Regenwasserspeicherung vorgesehen (+CHF 70'000) wird.

Diesen Mehrkosten stehen Minderkosten von CHF 130'000 gegenüber, welche durch eine optimierte Raumanordnung im Westflügel erzielt werden konnten. Aus den gewünschten Projektanpassungen resultiert somit total ein Mehraufwand von CHF 550'000.

## **2.3. Nachhaltigkeit und Klimaanpassung**

Wie bereits unter 1.3. erwähnt, strebt die Gemeinde Binningen eine integrale und umfassende Nachhaltigkeit an, welche auf den ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung basiert (Drei-Säulen Modell). Auf eine Wiedergabe der einzelnen Ziele in den Bereichen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaftlichkeit wird verzichtet. Für ein besseres Stadtklima werden auf dem Pausenplatz bewusst viele Pflanzen vorgesehen, um der Entstehung einer Wärmeinsel entgegen zu wirken. Dabei hilft auch das vorgesehene Retentionsbecken für das Umgebungswasser, welches als Wasserspeicher fungiert.

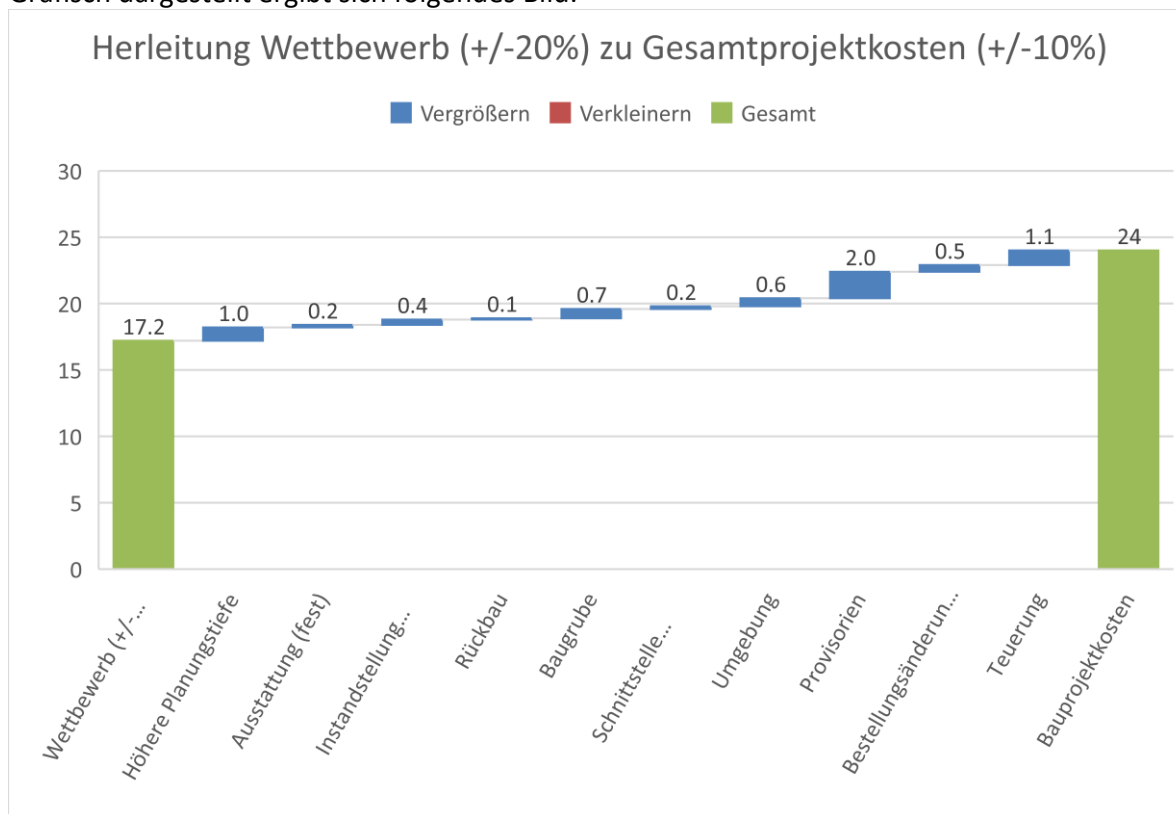
## **2.4. Kosten**

### **2.4.1 Herleitung der Kostenentwicklung**

Im Jahre 2019 wurden für das Siegerprojekt des durchgeführten Projektwettbewerbs eine erste Grobkostenschätzungen durchgeführt. Dabei lag der Fokus nicht auf deren Vollständigkeit (viele Kostenblöcke wurden ausgeklammert), sondern auf deren Vergleichbarkeit mit anderen Projekten. Für das Siegerprojekt wurden die Baukosten auf rund CHF 17.2 Mio. (+/-20%) geschätzt und für die Kostenberechnung der 1. April 2019 festgelegt (= Basis für Teuerung).

Wie in den damaligen Berechnungsparametern dargelegt und auch von der BPK in ihrem Bericht vom 15. Oktober 2020 festgehalten, wurden für die damalige Grobkostenschätzung diverse vereinfachende Annahmen getroffen und diverse Projektkosten ausgeklammert. Möchte der Einwohnerrat nun die Grobkostenschätzung (+/-20%) aus dem Jahre 2019 mit der aktuellen Kostenschätzung (+/-10%) vergleichen, so ist nicht nur die aufgelaufene Teuerung zu beachten, sondern auch alle gemäss damaligen Berechnungsparametern noch nicht berücksichtigten Kostenblöcke.

Grafisch dargestellt ergibt sich folgendes Bild:



#### Höhere Planungstiefe Vorprojekt Plus (VP+)

Mit der erhöhten Planungstiefe des VP+ konnte auch die Kostenberechnung detaillierter durchgeführt werden. Daraus entstehen systembedingt Veränderungen der einzelnen Positionen gegenüber dem Stand des Wettbewerbsprojektes und im Total eine Kostenzunahme von CHF 1.0 Mio.

#### Ausstattung fest (Turnhalle)

Im Wettbewerb waren keine Kosten für alle mit dem Gebäude fest verbundenen Ausstattungen berücksichtigt. Neu wurden in die Baukosten die festinstallierten Geräte der Turnhallen eingerechnet. Weiterhin nicht enthalten ist die (mobile) Ausstattung wie z.B. Stühle und Bänke, welche separat unter der Rubrik «Möbiliar und Einrichtungen» (siehe Fazit S.12) zusammengefasst werden.

#### Instandstellung Bestand

Beim Schulhaustrakt wurde neu die Instandstellung (Reinigung und Neuanstrich) der bestehenden Fassade eingerechnet.

### Rückbau alter Turnhallentrakt

Auf Grund der Resultate der Schadstoffuntersuchungen musste neu ein erschwerter Rückbau eingerechnet werden. Alle schadstoffhaltigen Materialien werden fachgerecht ausgebaut, verwertet oder entsorgt.

### Baugrube

Im Wettbewerbsprojekt wurde nur mit einer einfachen Baugrube mit Abböschung gerechnet. Auf Basis der durchgeführten Baugrunduntersuchung ist neu neben einem vertikalen Baugrubenabschluss der knapp 10 Meter tiefen Baugrube auch eine Pfahlfundation (rund 200 Injektionsrammpfähle) eingerechnet, welche aufgrund des Standortes zwingend notwendig ist.

### Schnittstelle Bestand – Neubau

Wegen der geplanten Etappierung und der Nähe zum Neubau mussten höhere Kosten für den Schutz des Bestandes während dem Bau eingerechnet werden. Zusätzlich wurde die Budgetposition für den Personenschutz erhöht (Bau unter Schulbetrieb).

### Umgebung

In der Kostenschätzung des Wettbewerbsprojektes wurde ein Einheitspreis (pro m<sup>2</sup> Umgebung) und zusätzlich für Bepflanzung und Ausstattung Pauschalbeträge angenommen. Im VP+ wurde nun auf Basis der konkreten Planung eine detailliertere Kostenschätzung vorgenommen. Für diese Mehrkosten weist die Umgebung des VP+ eine sehr hohe Aufenthalts- (viele verschiedene Räume / Spielbereiche, viele Sitzgelegenheiten mit Bäumen) und ökologische Qualität auf (naturnahe Gestaltung, Bäume). Zusätzlich werden auch die bestehenden Aussenräume der Kindergärten instand gestellt.

### Provisorien

Im Wettbewerbsprojekt wurde ein Pauschalbetrag für Provisoren eingerechnet. Die Planung des Vorprojektes hat nun gezeigt, dass die heutigen Provisorien auf Grund des Platzbedarfes der Baustelle vorgängig vollständig abgebaut werden müssen und nicht vor Ort ersetzt werden können. Der dadurch notwendige Raumbedarf für den Schulbetrieb während der Bauphase muss in einem neu zu erstellenden Provisorium auf einer nahegelegenen Parzelle bereitgestellt werden.

### Bestellungsänderungen

Folgende Projektänderungen wurden während der Planung vorgenommen:

\_ Ersatz Gasheizung im bestehenden Schulhaustrakt mit Erdsonden (+ CHF 0.29 Mio.)

Die Wärmeerzeugung erfolgt im Neubau über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Neu wird die bestehende Gasheizung im Bestand auch mit einer Erdsonden Wärmepumpe ersetzt. Hierfür sind zusätzliche Erdsonden notwendig. Das bestehende Verteilnetz und die Radiatoren werden mehrheitlich beibehalten.

\_ Anpassung Lüftung im bestehenden Schulhaustrakt (+ CHF 0.07 Mio.)

Die neuen Erdwärmesonden können sowohl Wärme wie auch Kälte liefern. Ein neu eingebautes Wärmetauschregister im Lüftungsgerät der Schulzimmer kann im Sommer die im Boden gespeicherte Kälte auf die Zuluft übertragen. Die Zuluft wird dadurch abgekühlt und entfeuchtet.

\_ Umbau Aula (+ CHF 0.13 Mio.)

Die Fläche der bestehenden Aula kann durch den Abbruch der vorhandenen Trennwand vergrössert werden. Die Abtrennung des Küchenbereichs erfolgt flexibel über Vorhänge. Die vorhandene Küchenzeile wird an die Rückwand versetzt und bedarfsgerecht erweitert.

\_ Begehbare Dach (+ CHF 0.12 Mio.)

Das heute bestehende Vordach des Bestandes wird neu begehbar erstellt, mit einer Treppe zum Pausenplatz erschlossen und als Aufenthaltsraum gestaltet. Die Dachverbindung zwischen Neubau und Bestand wird ebenfalls als Aufenthaltsraum ausgebildet und an das neue Vordach angeschlossen.

\_ Regenwasserspeicherung (Umgebung) (+ CHF 0.07 Mio.)

Da das anfallende Regenwasser der Hartflächen auf dem Pausenplatzniveau auf Grund der Geologie nicht versickert, wird ein unterirdischer Regenwasserspeicher erstellt (15'000 Liter). Das Regenwasser wird über eine Retentionsmulde gefiltert und im unterirdischen Speicher gesammelt, um zur Umgebungsbewässerung wiederverwendet werden zu können.

\_ Abtausch Anordnung der Räumlichkeiten (- CHF 0.13 Mio.)

Im Dialog mit den Nutzern konnte durch eine andere Anordnung der Zimmer im Westflügel eine Optimierung erzielt werden. So müssen im Bauprojekt weniger Wände verschoben und entsprechend weniger Anpassungsarbeiten durchgeführt werden.

### Teuerung

In den letzten 10 Jahren war die Teuerung in der Baubranche irrelevant. Aufgrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist in den letzten zwei Jahren eine relevante Bauteuerung Tatsache geworden. Die aufgelaufene Teuerung zwischen der Grobkostenschätzung (April 2019) des Wettbewerbsprojektes und die Kostenschätzung des VP+ (Okt. 2021) beläuft sich gemäss Baukostenindex auf rund 4.7% (ca. CHF 1.1 Mio.).

### **Fazit:**

Das vorliegende Vorprojekt Plus weist total Bau- und Planungskosten in der Höhe von CHF 24 Mio. bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent aus. Zuzüglich der Bauherrenvertretungen (CHF + 450'000), dem Mobiliar und der Einrichtung (CHF + 700'000) sowie der Bauherrenreserve (CHF 145'000) ergibt sich ein Total für das Gesamtprojekt von CHF 25.3 Mio. Für diesen Wert gilt der 1. Oktober 2021 als Stichtag für die Berechnung einer allfälligen Bauteuerung<sup>1</sup>. Wie hoch diese Teuerung beim effektiven Bau ausfallen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden. Erste Tendenzen zeigt sich frühestens nach den erfolgten Ausschreibungen und Arbeitsvergaben.

Der von der BPK gewünschte Kennzahlenvergleich (Benchmark) liegt dem Einwohnerratsbericht als Beilage bei.

---

<sup>1</sup> Während es im letzten Jahrzehnt praktisch keine Bauteuerung gab, betrug die Teuerung vom 1. Oktober 2021 bis 1. April 2022 +5.0%. Würde dieser Wert bis zur Umsetzung des Projektes bestehen bleiben, würde sich das vorliegende Projekt um schätzungsweise rund CHF 1.6 Mio. verteuern.

## 2.4.2 Finanzpolitische Überlegungen und finanzielle Auswirkungen

Der Bedarf nach einer Erweiterung des Schulraumangebotes in Binningen ist seit Jahren ausgewiesen und unbestritten. Die entsprechenden Planungen sind in eine übergeordnete Strategie eingebettet, die ein sinnvolles und effizientes Vorgehen sicherstellt. Alle Projekte der Schulraumplanung sind Bestandteil des Aktionsplans innerhalb der Immobilienstrategie (siehe ER-Geschäft Nr. 108 / 2019). Die Erweiterung des Schulraumes stellt dabei sicher, dass den Kindern in Binningen ausreichender und zeitgemässer Schulraum zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist auch eine Investition in einen wichtigen Standortfaktor der Gemeinde. Der Einwohnerrat hat die Dringlichkeit der Schulraumplanung erkannt und in den vergangenen Jahren für die drei Schulraumprojekte der 3. Etappe bereits rund CHF 45.4 Mio. in eine Vorfinanzierung gesprochen. (2010 = 0,485 Mio., 2011 = 2,8 Mio., 2015 = 8,6 Mio., 2016 = 4,5 Mio., 2017 = 19,0 Mio. und 2021 = 10 Mio.)

## 2.4.3 Finanzielle Belastung der laufenden Rechnung

In den vergangenen Jahren haben die diversen Schulraumprovisorien die laufende Rechnung der Gemeinde Binningen mit rund 700 000 Franken belastet (Mietkosten und Abschreibungen).

Aktuell bestehen folgende Provisorien:

Übersicht Provisorien							
Standort	Was / Zweck	Mietbeginn	Mietende / Abhängigkeit	Kosten Miete pro Jahr	Kaufoption?	Abschreibung pro Jahr	Bemerkungen
Kiga Amerikanerstr.	Container als Ersatzgarderobe	Sommer 2014	Fertigstellung Kindergartenneubau Dorf	4'000	Nein		
Dorf	Container neben Turnhalle mit 2 Halbklassenräumen	Sommer 2014	Fertigstellung Schulhausneubau Dorf	20'000	Nein		
Mühlematt	Container auf Pausenplatz mit a) 2 Räumen Mittagstisch/ Nachmittagsbetr.(EG), und b) 1 Raum für eine Primarklasse und einen Gruppenraum (1.Stock)	Sommer 2014 (EG), So'15 (1.Stock)	Je nach Entwicklung MT/NB bzw. nach Fertigstellung Schulhausneubau Dorf	53'000	Nein		
Dorf	Kindergarten an Postgasse	Sommer 2015	Fertigstellung Schulhausneubau Dorf	110'000	Ja, 31.07.20		
Meiriacker	Container auf Pausenplatz mit 1 Raum Mittagstisch/ Nachmittagsbetr.	Sommer 2015	Nach Fertigstellung Neubau Turnhallentrakt Meiriacker	20'000	Nein		
Meiriacker	Container auf Vordach für zusätzliches Klassenzimmer, Halbklassenzimmer und Gruppenraum	Sommer 2016	Nach Fertigstellung Neubau Turnhallentrakt Meiriacker	80'000	Nein		
Mühlematt	Container neben Sportplatz für 2 Kindergärten und 1 Klassenzimmer, Halbklassenzimmer und Gruppenraum	Sommer 2016 (EG)	Fertigstellung Schulhausneubau Dorf		Ja, 31.12.17	76'000	Abschr. Über 30 Jahre. Davor Mietkosten CHF 385'000 p.a.
Mühlematt	Aufstockung Container neben Sportplatz für 4 Klassenzimmer und zwei Halbklassenzimmer	Sommer 2017 (OG)	Fertigstellung Schulhausneubau Dorf				
Mühlematt	Aufstockung Container neben Sportplatz für 4 Klassenzimmer und zwei Halbklassenzimmer	Sommer 2019 (2.OG)	Fertigstellung Schulhausneubau Dorf	235'000	Nein		
Dorf	Einmietung Kindergarten APH Schlossacker, inkl. Logopädie	Sommer 2017	Fertigstellung Schulhausneubau Dorf	100'000	Nein		
<b>JÄHRLICHE KOSTEN TOTAL</b>				<b>622'000</b>		<b>76'000</b>	<b>698'000</b>

Mit der Erweiterung der Schulanlage Meiriacker können die Mietkosten um rund CHF 100 000 pro Jahr reduziert werden.

## 2.4.4 Finanzierung und Tragbarkeit

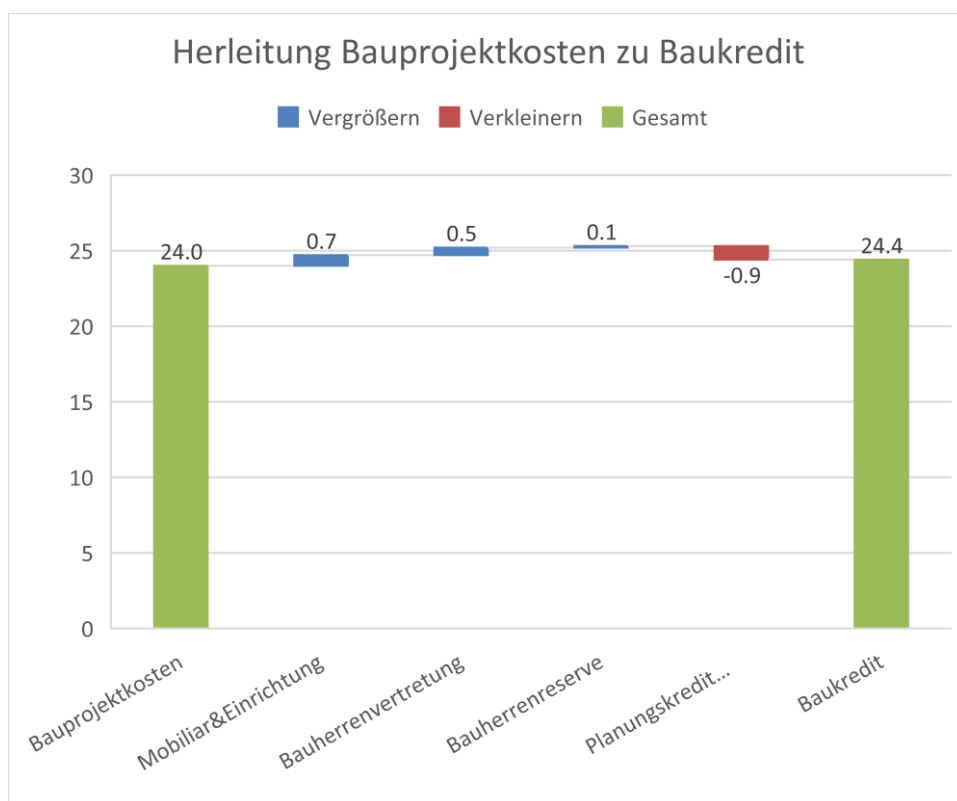
Mit dem Budget 2023 (vgl. langfristiger Finanzplan 2023 – 2037) hat der Gemeinderat alle Projektkosten einkalkuliert. Dabei wurden die Projektkosten des Meiriacker vorausschauend mit 25.3 Mio. eingesetzt. Demnach sind die Investitionen in angedachter Höhe zu stemmen und langfristig tragbar. Einkalkuliert sind dabei auch alle Fremdkapitalisierungskosten und Amortisationen sowie die Vorfinanzierungen für das Meiriacker. Gleichzeitig hat der Gemeinderat dargelegt, dass der heute gültige § 41 der Gemeindeordnung aufgrund der geplanten Investitionen und der zeitlichen Abfolge der Projekte wohl verletzt werden wird, sollten die GO und das Finanzreglement nicht angepasst werden.



Die Defizitbeschränkung nimmt also bei der Kalkulation und der Definition von Massnahmen rund um die bevorstehenden Investitionsprojekte eine zunehmend wichtige Rolle ein. Alleine dadurch lässt sich nachweisen, wie, wann und in welcher Form die notwendigen Massnahmen in finanztechnischer Hinsicht notwendig werden, um den Finanzhaushalt im Lot zu halten.

#### 2.4.4 Herleitung Baukredit

Wie von der BPK gefordert, sind in den ausgewiesenen Gesamtkosten von CHF 25.3 Mio. sämtliche mit dem Projekt verbundenen Kosten enthalten. Neben den anfallenden Bau- und Planungskosten beinhaltet dies explizit auch die Kosten für die benötigten Bauherrenvertretungen und die Ausstattung der Räume. Ebenfalls darin enthalten sind die bereits geleisteten und durch den Einwohnerrat schon bewilligten Planungsaufwendungen zur Erstellung des Vorprojektes Plus (bewilligter Planungskredit über CHF 0.9 Mio. gemäss ER-Beschluss vom 2. November 2020). Für den nun noch zu genehmigenden Baukredit müssen diese CHF 0.9 Mio. nicht nochmals beantragt werden und können von den ausgewiesenen Gesamtkosten abgezogen werden. Für das vorliegende Projekt ergibt sich somit ein Baukreditantrag über CHF 24.4 Mio., über welchen der Einwohnerrat und anschliessend die Stimmbevölkerung zu entscheiden haben.

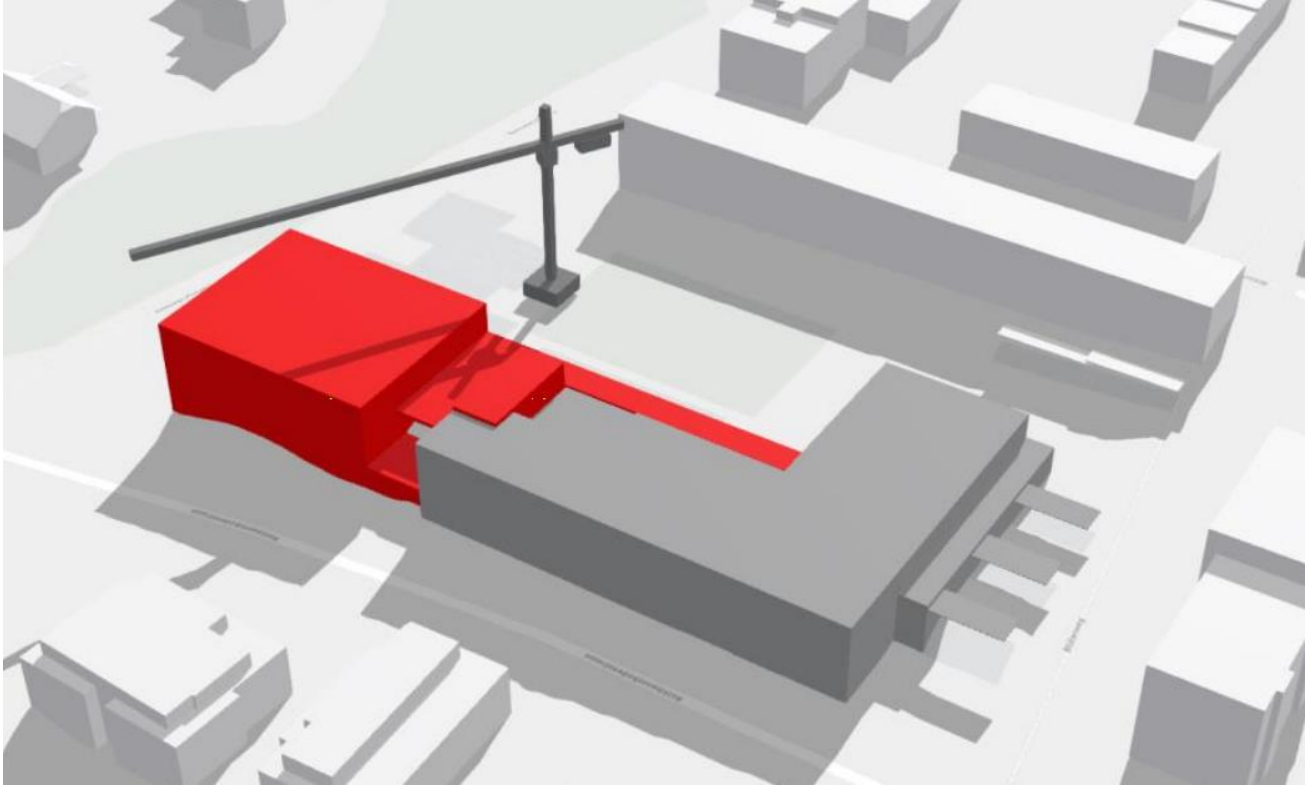


Grafische Herleitung des Baukredits

## 2.5. Etappierung

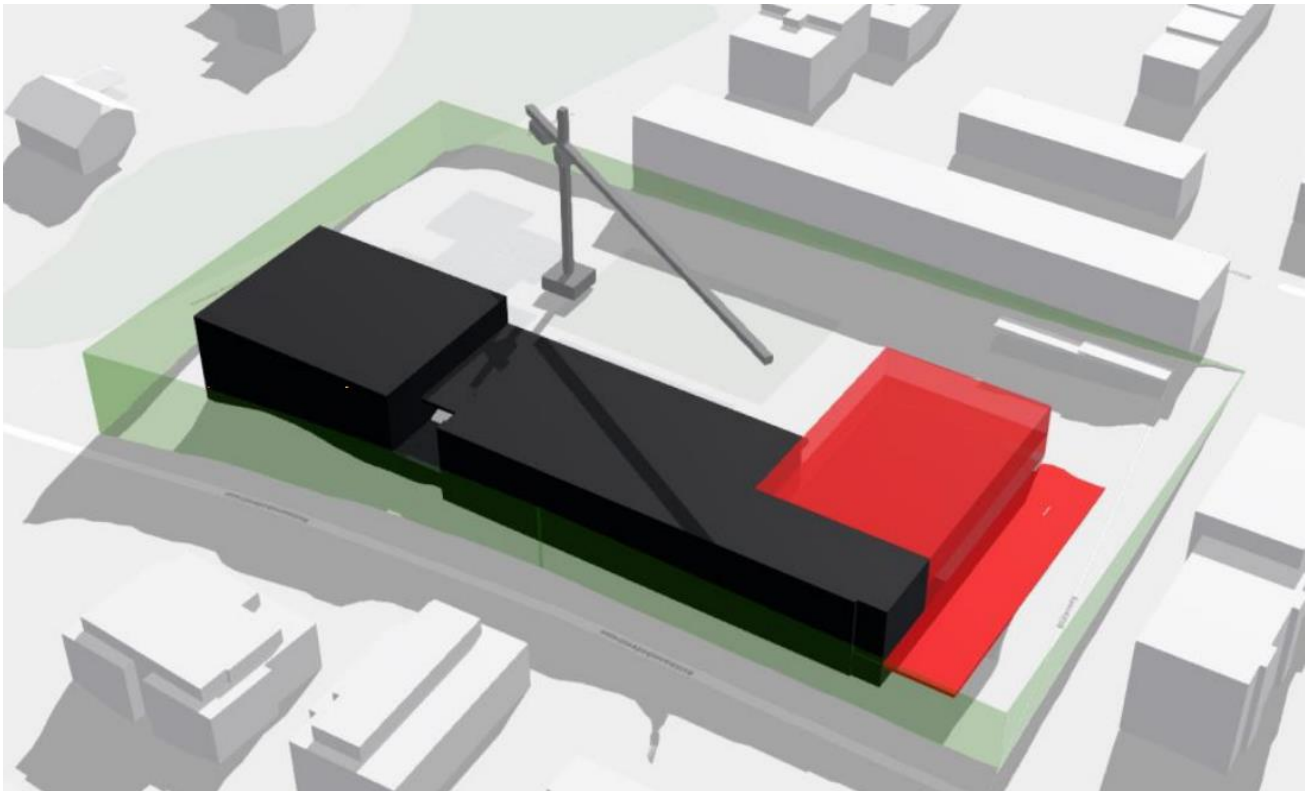
Das gesamte Bauvorhaben lässt sich in 6 Etappen gliedern:

Da der Neubau am heutigen Standort der Turnhalle und Provisorien zu stehen kommt, muss in einem ersten Schritt ein neues Provisorium ausserhalb des Bauperimeters erstellt werden. Während der Turnunterricht während der Bauzeit in andere Turnhallen (Neusatz und Spiegelfeld) verlegt werden kann, wird für alle weiteren Schul- und schulergänzenden Nutzungen ein Provisorium errichtet. Je nach Etappe wird das Provisorium für die schulergänzende Betreuung, den Schulunterricht oder beides genutzt. Die zweite Etappe besteht aus dem Abbruch der heutigen Turnhalle, der Hauswartswohnung und den Provisorien, die dritte und längste Etappe aus der Erstellung des Neubaus.



*3. Etappe: Neubau Turnhallen, Klassenzimmer und Räume für schulergänzende Betreuung*

In der vierten Etappe erfolgt die Sanierung des Nordtrakts und in der fünften Etappe jene des Westflügels (inkl. Erstellung des vierten Kindergartens) und die Umgebungsgestaltung.



5. Etappe: Sanierung Westtrakt und Erstellung Umgebung

In der sechsten und letzten Etappe wird schliesslich das in der ersten Etappe erstellte Provisorium abgebaut und diese Parzelle wieder instand gestellt.

### 3. Weiteres Vorgehen

Unter der Annahme der Zustimmung des Einwohnerrates zum Baukredit bis spätestens im Frühling 2023 könnte die obligatorische Volksabstimmung im 2. Halbjahr 2023 durchgeführt werden. Daraus ergeben sich folgende weiteren Meilensteine:

#### Meilensteine

Herbst 2022:	Beratung im Einwohnerrat und Baukreditbewilligung
Herbst 2023:	Volksabstimmung über Baukredit „Erweiterung Meiriacker“
Sommer 2024:	Vorliegen Bauprojekt und Start Baubewilligungsverfahren
Spätherbst 2024:	Start Ausschreibungen aller Arbeitsgattungen (konventionell)
Sommer 2025:	Baubeginn/Realisierung Neubau
Frühling 2027:	Inbetriebnahme Neubau & Baubeginn Sanierung Bestandsbau
Winter 2027/28:	Rückbau Provisorium & Projektabschluss

#### Beilagen:

- Umgebungsplan, Landschaftsarchitekten (A3)
- Pläne Neubau (A3)
- Kennzahlenvergleich (Benchmark)