

GEMEINDERAT



Geschäft No. 4086

**Bewilligung eines Verpflichtungskredites in der  
Höhe von CHF 889'000.00 inkl. MWST für die  
Vorprojektierung "Unser neues Schulhaus",  
Gartenhof (Parzelle A-5447)**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 8. August 2012

Inhalt	Seite
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>2</b>
<b>2. Architekturwettbewerb</b>	<b>3</b>
<b>3. Leistungen im Vorprojekt</b>	<b>4</b>
<b>4. Kosten für externen Projektleiter als Bauherrenvertretung</b>	<b>5</b>
<b>5. Kosten</b>	<b>6</b>
<b>6. Terminprogramm</b>	<b>6</b>
<b>7. Anträge</b>	<b>8</b>

---

## Beilagen

Keine

### Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

## 1. Ausgangslage

In Allschwil hat in den vergangenen Jahren eine sehr grosse Entwicklung stattgefunden. Einerseits sind im linksufrigen Bachgrabengebiet viele neue Arbeitsplätze entstanden, andererseits wurden einige Wohnüberbauungen realisiert. Bei der Genehmigung des Quartierplans "Ziegeleiareal" war vorgesehen, dass dies die Baulandreserve der Gemeinde Allschwil für die nächsten 20 bis 25 Jahre sei. Die Personenfreizügigkeit mit der EU und die starke Zunahme an neuen Arbeitsplätzen in der Region ermöglichten erst das in den vergangenen Jahren festgestellte Wachstum mit der entsprechenden Bevölkerungszunahme.

Nach der Übergabe der Sekundarschulbauten an den Kanton Basel-Landschaft verbleiben die Schulanlagen Schönenbuchstrasse, Gartenstrasse, Schulzentrum Neuallschwil und Bettenacker im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil.

Die geschilderte Ausgangslage veranlasste den Gemeinderat, das Thema Schulbauten grundsätzlich zu überdenken. Am 28. April 2010 stellte er dem Einwohnerrat die ersten Gedanken dazu vor. An einem breit angelegten Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Vereinen, Schule und Öffentlichkeit wurde die Konzeptidee am 7. Juni 2010 in der Turn- und Konzerthalle unter dem Titel "Unser neues Schulhaus" weiter erarbeitet. Die Konzeptidee wurde vertieft, Vor- und Nachteile abgewogen und nach Alternativen gesucht.

Der Gemeinderat empfahl die folgende Standortstrategie, welcher der Einwohnerrat am 30. März 2011 zustimmte: Die Primarschule soll weiterhin an mehreren Standorten betrieben werden, so dass die Schulwege für die Kleinen möglichst kurz und ungefährlich sind. Für die Quartiere nördlich der Baslerstrasse stehen primär die Schulanlagen Schönenbuchstrasse und

Schulzentrum Neuallschwil zur Verfügung. Für die Quartiere südlich der Baslerstrasse inkl. Ziegeleiareal soll auf dem Gartenhof ein neues Schulhaus für vier Klassenzüge inkl. Dreifach-Turnhalle und Aula errichtet werden. Für das Schulhaus Gartenstrasse und die Turn- und Konzerthalle soll eine Nachnutzung gefunden werden. Das Schulhaus Bettenacker wird nach Bezug des neuen Schulhauses abgebrochen. Als weitere Standorte wurden auch das Wegmattenareal am Baselmattweg und das Areal Sturzenegger an der Spitzwaldstrasse geprüft. Beide wurden aufgrund der längeren Schulwege und der räumlichen Verteilung innerhalb des Siedlungsraumes verworfen. Die Sportanlage Gartenhof wird mit der Übergabe der Sekundarschulbauten an den Kanton Basel-Landschaft aufgeteilt. Die künftige Trennungslinie soll vom Lettenweg zur Binningerstrasse auf der Höhe des Zaunes zwischen Rotgrund und Turnhalle Gartenhof verlaufen. Die Turnhalle inkl. Aussenplatz und ca. ein Drittel des Rasenfeldes gehen in das Eigentum des Kantons Basel-Landschaft über. Der Rotgrund und die angrenzenden zwei Drittel des Fussballfeldes verbleiben im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil. Auf diesem Teilstück soll das künftige Schulhaus realisiert werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Schulraumstrategie und der Schülerprognose 2010-2035 beabsichtigt der Gemeinderat, auf dem im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil verbleibenden Teil des Gartenhofareals ein neues Schulhaus für vier Klassenzüge (mit Tagesschule), Dreifach-Turnhalle und Aula zu realisieren. Zur Findung des optimalen Schulhausprojektes erwägte der Gemeinderat, einen Architekturwettbewerb gemäss SIA Norm 142 durchzuführen. Im Pflichtenheft für die teilnehmenden Architekten werden alle projektrelevanten Punkte vorgegeben. Dies sind ohne abschliessende Aufzählung:

- Das Bauvorhaben muss genügend Räume für vier Klassenzüge und Tagesstrukturen (Tagesschule) haben.
- Das Bauvorhaben muss etappierbar sein.
- Die Gemeinde Allschwil will ein wirtschaftliches Gebäude; auf eine unterhaltsarme Bauweise wird grossen Wert gelegt.
- Das Schulhaus muss pflegeleicht sein.
- Eine ökologische Bauweise ist ein Muss.

Für die Festlegung des Raumprogramms diente als Basis die kantonale Verordnung über die Sekundarschulbauten. In Zusammenarbeit mit der Schulleitung der Primarschule wurde diese auf die Bedürfnisse unserer Schule angepasst.

Der Einwohnerrat hat am 30. März 2011 der Gesamtstrategie "Unser neues Schulhaus" einstimmig zugestimmt. Und den Antrag für die Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbs für ein neues Schulhaus mit Dreifach-Turnhalle und Aula auf dem Gartenhof einen Verpflichtungskredit von CHF 409'000.00 inkl. MWST grossmehrheitlich angenommen.

## **2. Architekturwettbewerb**

Im Rahmen des Projektes "Unser neues Schulhaus" wurde im ersten Halbjahr 2012 der Architekturwettbewerb für ein neues Schulhaus durchgeführt. Am öffentlichen ausgeschriebenen Architekturwettbewerb haben 61 Architekturbüros teilgenommen. Nach eingehender Beratung hat die Jury den Sieger des Projektwettbewerbes am 15. Mai 2012 bekannt gegeben: Das Projekt "Regenbogen" der Arbeitsgemeinschaft Birchmeier Uhlmann und Carlos Rabinovich, Zürich, ist einstimmig zum Sieger erkoren worden. Mit dem Siegerprojekt erhalten die Schülerinnen und Schüler der Primarschule ein pädagogisch modern eingerichtetes Schulhaus mit Turn-

halle und Aula und die Allschwiler Einwohnerinnen und Einwohner einen weiteren interessanten architektonischen Akzent.

Das geplante neue Schulhaus soll im Sommer 2016 auf dem Gartenhof bereit stehen und vier Klassenzügen sowie einer autonom benutzbaren Aula, einer Dreifach-Turnhalle sowie einer Tagesschule Platz bieten. Das Projekt organisiert das Raumprogramm geschickt in zwei Baukörper und erreicht damit einerseits eine überzeugende Integration in das städtebauliche Umfeld und andererseits eine gute funktionale Anbindung der auch ausserschulisch genutzten Aula und Dreifach-Turnhalle an die Binningerstrasse. Der Schultrakt reagiert mit einem Höhenversatz sensibel auf den Geländeunterschied. Diese Differenzierung wird auch für eine klare Gliederung in einen Bereich für die Unterstufe und einen Bereich für die Mittelstufe genutzt.

Die Baukosten des Siegerprojekts der Arbeitsgemeinschaft Birchmeier Uhlmann und Carlos Rabinovich, Zürich, wurden von einem externen Kostenplaner mit einer Genauigkeit von  $\pm 20\%$  ermittelt.

Nach Abschluss der Wettbewerbsphase liegt demnach ein Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 20\%$  vor. Dies genügt nicht den Anforderungen für eine Kreditgenehmigung. In der Vergangenheit wurde in der Regel bei allen Vorlagen an den Einwohnerrat eine Kostengenauigkeit von  $\pm 5\%$  ausgewiesen. Dafür ist eine zusätzliche Planungsphase notwendig, in der das Vorprojekt bezüglich Nutzungsanforderungen und technische Bauausführung weiter präzisiert wird. Dieses Ergebnis ermöglicht erst die gewünschten Kostenberechnungen mit der geforderten Kostengenauigkeit. Diese Phase muss bis November 2012 abgeschlossen sein. Die Honorare für diese Vorprojektierungsphase – "Vorprojekt light" (erste Planungsetappe bis September 2012) – wurden ordentlich über einen Investitionskredit in der Höhe von CHF 100'000.00 budgetiert (Kto. 240-503.20) und genehmigt. Die Kosten für die zweite Planungsetappe in der Höhe von CHF 889'000.00 werden mit diesem Bericht dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt.

### **3. Leistungen im Vorprojekt**

Unter Führung der Planungsbegleitkommission "Unser neues Schulhaus" bzw. des Gemeinderates und gestützt auf die Empfehlungen der Jury wird das Projekt nun gründlich überprüft und im Hinblick auf Optimierungen hinsichtlich Kosten und Nutzen überarbeitet. Unter Leitung der Hauptabteilung Hochbau–Raumplanung wird das Projekt mit dem Planerteam (auf Basis eines Vorprojektes mit detaillierter Kostenschätzung) gestalterisch, technisch und funktionsmässig optimiert sowie die Bau- und Betriebskosten minimiert.

Wie oben ausgeführt wird das Vorprojekt in zwei Phasen unterteilt: Vorprojekt "light" bis September 2012 und Vorprojekt bis November 2012.

Im Vorprojekt "light" erbringt der Generalplaner alle Leistungen, die zu einer provisorischen und mit den Fachplanern abgestimmten Planungssicherheit führen. Ziel ist auf dieser Grundlage eine Kostenschätzung mit der Genauigkeit von  $\pm 15\%$  zu erreichen, um zu entscheiden ob der vorgegebene Budgetrahmen eingehalten werden kann.

In dieser Planungsphase werden Leistungen in folgenden Themen erbracht:

- Abstimmungs- und Planungsarbeiten des Architekten
- Baumanagement/Kosten wie bsp. Aufbau der Kostenstrukturen nach BKP
- Bauingenieurarbeiten
- Elektro sowie Mess-, Regel- und Leittechnik (MSRL)
- Heizung-, Lüftung-, Klima- und Kältetechnik
- Sanitär und Sprinkler
- Bauphysik
- Brandschutz
- Altlastenuntersuchung (ist nicht Auftrag des Generalplaners)

Im Anschluss an das Vorprojekt "light" werden die verschiedenen Projektthemen vertieft und phasengerecht bearbeitet. Zum Abschluss des Vorprojektes liegt ein Abschlussbericht mit allen wesentlichen Grundlagen und Informationen wie Pläne, Beschriebe, Kostenschätzung mit der Genauigkeit von  $\pm 5\%$  etc. zur Freigabe vor. Diese Informationen werden danach dem Einwohnerrat in Form eines Berichtes zusammengefasst und gleichzeitig mit dem Genehmigungsantrag des Verpflichtungskredits zur Erstellung des neuen Schulhauses an der Sitzung vom März 2013 vorgelegt.

Parallel dazu werden weitere Leistungen wie Altlastenuntersuchung von externen Fachplanern ausgeführt.

#### **4. Kosten für externen Projektleiter als Bauherrenvertretung**

Aus Ressourcengründen müssen die Projektleiterleistungen an eine externe Bauherrenvertretung (Projektleitung) vergeben werden. Diese Bauherrenvertretung wird der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung unterstellt. Die Kosten belaufen sich auf ca. CHF 140'000.00. Es ist vorgesehen während der eigentlichen Ausführungsphase einen internen Projektleiter anzustellen, welche diese Aufgaben übernehmen kann.

## 5. Kosten

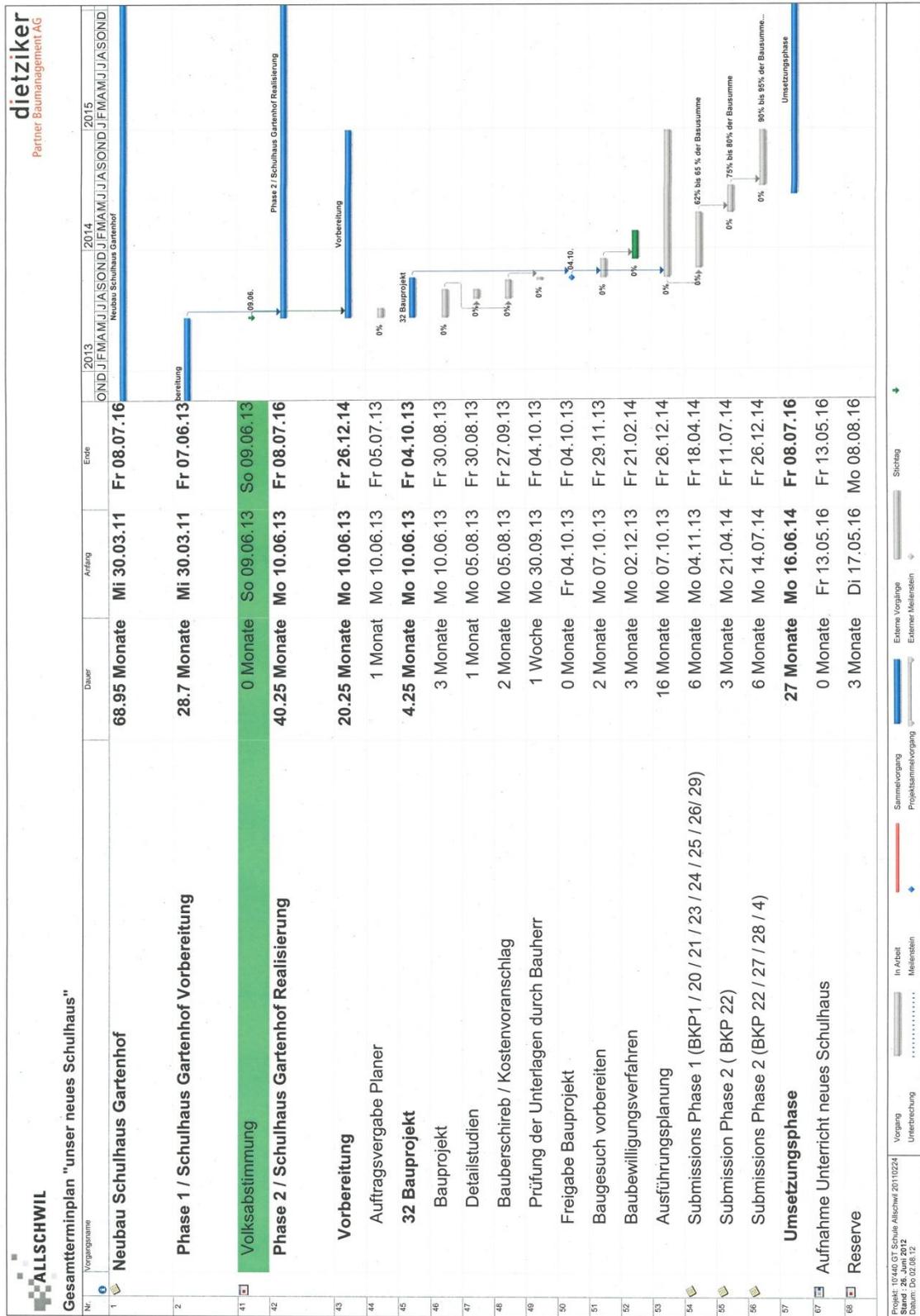
Für die Vorprojektierungskosten wurden Unternehmerofferten eingeholt. Die durch den Planer ermittelte Kostengenauigkeit beträgt  $\pm 5\%$ .

Vorprojekt light	CHF 99'900.00 in Budget 2012 enthalten		
Vorprojekt Teil 2		CHF	586'000.00
Altlastenuntersuchung		CHF	10'000.00
Externe Projektleitung		CHF	140'000.00
Nebenkosten		CHF	35'000.00
Reserve		CHF	118'000.00
<b>Total</b>	<b>Planungskosten inkl. 8% MWST in CHF</b>		<b>889'000.00</b>

Kostenstand April 2012 (Index 126.5 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte).

## 6. Terminprogramm

Nach Bewilligung des Verpflichtungskredites für das Vorprojekt durch den Einwohnerrat kann mit den vertieften Planungsarbeiten begonnen werden. Sämtliche Architektur- und Planungsleistungen werden von einem externen Generalplaner mit Unterstützung eines Planungs-Ausführungsteams ausgeführt. Die Projektleitung wird unter der Leitung der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung von einem externen Projektleiter wahrgenommen. Gleichzeitig wird diesem Projekt eine begleitende Baukommission "Unser neues Schulhaus" zur Seite gestellt.



## 7. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

### zu beschliessen:

1. Für die Vorprojektierung "Unser neues Schulhaus" auf dem Gartenhof wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 889'000.00 inkl. MWST bewilligt.
2. Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2012 = 126.5 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) wird genehmigt.
3. Vom Kostengenauigkeitsgrad von  $\pm 5\%$  wird Kenntnis genommen.

### **GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsident:                      Verwalterin:

Dr. Anton Lauber      Sandra Steiner