

**Bewilligung eines Verpflichtungskredites von
CHF 123'000.00 für die Rückbauplanung mit
Ausschreibung der gemeindeeigenen Gebäude
der Schulanlage Bettenacker und der Turn- und
Konzerthalle Gartenstrasse**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 23. Mai 2017

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Offerten Rückbau SH Bettenacker und TuK Gartenstrasse	3
2.1 Aufgabenstellung	3
3. Vorgehenskonzept	4
3.1 Altlasten / Bauschadstoffe / Entsorgung	4
3.1.1 Altlasten	4
3.1.2 Bauschadstoffe	4
3.1.3 Entsorgung Schwarzbeläge und Kofferungen	5
3.1.4 Entsorgung belasteter Bodenaushub	5
3.2 Rückbauplanung und Submission	5
4. Angebot SH Bettenacker	7
4.1 Bauschadstoffe	7
4.2 Rückbau / Entsorgung / Submission	7
5. Angebot Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse	8
5.1 Bauschadstoffe	8
5.2 Rückbau / Entsorgung / Submission	8
6. Termine	9
7. Finanzielles	9
8. Antrag	10

Beilage/n

- Keine

1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat am 17. Mai 2017 die Immobilienstrategie Allschwil mit Stand Februar 2017, Geschäft Nr. 4270A grossmehrheitlich zur Kenntnis genommen. Dabei wurde beschlossen, dass die Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse (TuK) und die gemeindeeigenen Gebäude der Schulanlage Bettenacker rückgebaut werden sollen.

In der Vorlage zur Immobilienstrategie (Geschäft Nr. 4270A) wurden die Rückbauarbeiten für die Schulanlage Bettenacker aufgrund einer Richtpreisofferte einer regionalen Abbruchfirma definiert und die Rückbaukosten für die TuK Gartenstrasse geschätzt. Für die sehr komplexe Ausschreibung der Rückbauarbeiten wurden die beiden Anlagen mit einem auf Rückbauarbeiten spezialisierten Ingenieurbüro aus Pratteln vor Ort begutachtet. Dabei stellte sich heraus, dass bei der Schulanlage Bettenacker wie auch bei der TuK Gartenstrasse mit allfälligen Schadstoffen zu rechnen ist und dies dementsprechend auch klar in der Ausschreibung definiert werden muss. Mit dem nachfolgend beschriebenen Vorgehen können unliebsame Überraschungen mit negativen Kostenfolgen und Terminverzögerungen auf ein Minimum reduziert werden. Auch werden die behördlichen Auflagen bezüglich Arbeitssicherheit klar beschrieben und damit wird eine Gefährdung der ausführenden Firmen vor Ort sowie auch der Bevölkerung gewährleistet. Letztlich können durch einen Vergabeerfolg (offenes Verfahren) die anfallenden Planungskosten ausgeglichen werden.

2. Offerten Rückbau SH Bettenacker und TuK Gartenstrasse

2.1 Aufgabenstellung

Gemäss Offertanfrage werden die folgenden Leistungen über die SIA-Phasen 32 und 41 angeboten:

- Grundlagenerhebung Bauschadstoffe
- Rückbauplanung und Ausschreibung Schulhausgebäude, Pausenhof, TuK Gartenstrasse
- Entsorgungsplanung
- Planung und Ausschreibung Bewältigung Bauschadstoffe
- Sicherstellung Erhalt und Betrieb Blockheizkraftwerk Bettenacker (BHKW)
- Optional Baulärmkonzept

Bei den vorliegenden Bauvorhaben betrifft die Entsorgung:

- Bauschadstoffbelastete Bauteile (Asbest, PCB / CP, PAK, Teerkork, Schwermetalle SM)
- Entsorgung von Schwarzbelägen und Kofferungen
- Baurestmasse

3. Vorgehenskonzept

3.1 Altlasten / Bauschadstoffe / Entsorgung

3.1.1 Altlasten

Die Parzellen A685 (Areal Bettenacker) und A1285 (Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse) sind nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft eingetragen. Altlastenrechtliche Untersuchungen sind nicht notwendig und belasteter Aushub ist nicht zu erwarten; daher sind keine Leistungen enthalten.

3.1.2 Bauschadstoffe

Bettenacker:

Die Bestandsbauten stammen aus den Jahren 1955 und 1961; Erweiterung Lehrerzimmer in Trakt B im Jahr 1965, Ersatz ursprüngliche Heizzentrale (Kohlekeller) durch BHKW. Die Installationen stammen meist noch aus der Bauzeit der Schulanlage. Damit sind Bauschadstoffe und problematische Bauteile zu erwarten, welche beim Rückbau der Bestandsbauten aus Gründen des Arbeiterschutzes und des Schutzes der Umgebung gemäss den EKAS¹/SUVA-Richtlinien rückgebaut und entsprechend entsorgt werden müssen. Dabei ist mit Vorkommen von Asbest, PCB und Chlorparaffinen (CP), Teerkork (Isolationsmaterialien) und teils ebenfalls problematischen Farbanstrichen zu rechnen.

Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse:

Die Turn- und Konzerthalle mit Baujahr 1925 wurde in den späteren Jahren erweitert, teils umgebaut und die Installationen und Innenausstattung angepasst. Im Gebäude ist sehr viel Holz verbaut, daher ist zu erwarten, dass aus Brandschutzgründen auch mit asbesthaltigen Materialien nachgerüstet wurde. Grössere Umbauten nach 1992 sind nicht durchgeführt worden. Bauschadstoffe und problematische Bauteile sind zu erwarten und müssen beim Rückbau aus Gründen des Arbeiterschutzes und des Schutzes der Umgebung gemäss den EKAS/SUVA-Richtlinien rückgebaut und entsprechend entsorgt werden.

Zur Erhebung der Bauschadstoffe der stillgelegten Gebäude wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- **Schadstofferberhebung:** Zur Vorbereitung wird der Spritzasbestkataster des Kantons Basel-Landschaft beigezogen. Die Schadstofferberhebung erfolgt durch visuelle Begutachtung und invasive Beprobungen der Bausubstanz, Laborbestimmungen von Schadstoffen und Identifizierung von Verdachtsmomenten auf Schadstoffvorkommen. Zur Beprobung werden Dritte beigezogen, welche mittels Gebäudekernbohrungen in Fassaden, Böden und Dächern den Aufbau der Bauteile aufschliessen. Bei Dächern erfolgt lediglich eine behelfsmässige Reparatur um Niederschlagswasser abzuweisen.
- **Mengengerüst:** Nach Auswertung der Schadstoffbefunde und Verdachtsmomente werden die Räumlichkeiten mit Schadstoffbefunden oder bei erhärtetem Verdacht nochmals begangen und das Mengengerüst aufgenommen.
- Die Berichterstattung erfolgt mittels Detailbericht, Plänen und Datenblätter zu den Bauschadstoffen. Der Bericht mit Mengengerüst bildet die Grundlage für Kostenschätzung und Ausschreibung der Leistungen zur Bauschadstoffsanierung.

¹ Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit.

3.1.3 Entsorgung Schwarzbeläge und Kofferungen

Bettenacker:

Der Schulhof ist mit asphaltierten Flächen versiegelt. Zur Entsorgungsplanung werden der PAK-Gehalt in Schwarzbelägen und eine allfällige Belastung des Koffers darunter überprüft. Hierzu werden Schwarzbelag und Kofferung beprobt und im Labor chemisch analysiert.

Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse:

Der Schulhof und die Parkplätze sind im Bereich Turnerstrasse mit Asphalt versiegelt. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht bestimmt, wie weit Asphaltbeläge abgebrochen werden. Zur Entsorgungsplanung werden der PAK-Gehalt in Schwarzbelägen und eine allfällige Belastung des Koffers darunter überprüft. Hierzu werden Schwarzbelag beprobt und im Labor chemisch analysiert. Die Kofferung wird in diesem Falle nicht beprobt, da es sich lediglich um eine untergeordnete Fläche handelt.

3.1.4 Entsorgung belasteter Bodenaushub

Die Grünflächen und Rabatten im Rückbauperimeter sind >10 m Quartierstrassen entfernt, und es sind nur kleine strassenseitige Flächen vorhanden.

3.2 Rückbauplanung und Submission

Bettenacker:

Die Schulanlage Bettenacker, bestehend aus den Trakten A, B und C sowie Turnhallentrakt und Hauswartwohnung ist leerstehend und ungenutzt, aber noch mit Medien und Werkleitungen erschlossen. Das BHKW im UG der Turnhalle, welches das umliegende Quartier derzeit mit Wärme versorgt, muss während dem gesamten Rückbau in Betrieb bleiben. Die EBM, als Eigentümerin des BHKW's, hat Kenntnis von den bevorstehenden Rückbauarbeiten der Schulanlage. Für den Rückbau muss das Areal unter Berücksichtigung des weiterhin ungestörten Betriebs des BHKW's und des Wärmeverbunds von Medien und Kanälen isoliert werden. Der Planer Rückbau übernimmt die Rückbauplanung des Areals ab isolierten / stillgelegten Medien und Kanälen. Aufwände im Zusammenhang mit der Koordination der Schnittstellen Medien / BHKW und der Rückbauplanung wurden im Angebot eingerechnet. In der Rückbauplanung werden die Materialisierung der Bauten erhoben, das Vorgehen von Rückbau und Sanierung der Bauschadstoffe geplant und das Mengengerüst der Baurestmasse für deren Entsorgung und die Kostenschätzung für den Rückbau erstellt. Das BHKW ist anschliessend gegen Erdreich und Witterung vor Feuchtigkeit zu schützen. Zum Abschluss des Rückbaus soll das Areal planiert, auf eine noch zu definierende Kote aufgefüllt und mit ca. 50 cm Unterboden sowie ca. 30 cm Oberboden rekultiviert an die Bauherrschaft übergeben werden. Geplant ist, dass das Areal bis zur weiteren Nutzung als Wiese begrünt wird. Die Rückbaukosten werden voraussichtlich den unteren Schwellenwert² von CHF 500'000 überschreiten und daher wird die Submission im offenen Verfahren durchgeführt werden müssen. Für die Submission werden Unterlagen nach Normpositionen-Katalog (NPK) erstellt und mit der SIA-Schnittstelle 451 zur Verfügung gestellt, die Unternehmerangebote (Rückbau und Bauschadstoffsanierung) geprüft und bewertet, ein Vergabevorschlag abgegeben und die Bauherrschaft bei den weiteren Beratungen unterstützt.

² Beschaffungsgesetz § 12 Abs. a und Beschaffungsverordnung § 7.

Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse:

Die TuK Gartenstrasse ist leerstehend und ungenutzt, aber noch mit Medien und Werkleitungen erschlossen. Für den Rückbau muss das Areal von Medien und Kanälen isoliert werden. Das Gebäude kann ohne Probleme vom Wärmeverbund getrennt werden. Es müssen keine Provisorien oder Werkleitungsumlegungen weiterer Verbraucher geplant werden. Der Planer Rückbau übernimmt die Rückbauarbeiten des Areals ab isolierter und stillgelegten Medien und Kanälen. In der Rückbauplanung werden die Materialisierung des Gebäudes erhoben, das Vorgehen von Rückbau und Sanierung der Bauschadstoffe geplant und das Mengengerüst der Baurestmasse für deren Entsorgung und die Kostenschätzung für den Rückbau erstellt. Zum Abschluss des Rückbaus wird das Areal planiert, auf eine noch zu definierende Kote aufgefüllt und mit ca. 50 cm Unterboden und ca. 30 cm Oberboden rekultiviert an die Bauherrschaft übergeben. Die Rückbaukosten werden voraussichtlich den unteren Schwellenwert von CHF 500'000 überschreiten und daher wird die Submission im offenen Verfahren durchgeführt werden müssen. Für die Submission werden Unterlagen nach NPK erstellt und mit der SIA-Schnittstelle 451 zur Verfügung gestellt, die Unternehmerangebote (Rückbau und Bauschadstoffsanierung) geprüft und bewertet, ein Vergabevorschlag abgegeben und die Bauherrschaft bei den weiteren Beratungen unterstützt.

4. Angebot SH Bettenacker

4.1 Bauschadstoffe

	CHF
32 Bauprojekt	+ 14'000.00
Nebenkosten	+ 400
41 Submission	+ 5'400.00
Nebenkosten	+ 200.00
Rabatt auf Honorarstunden -10%	- 1'940.00
Mehrwertsteuer + 8%	+ 1'444.80
Total Honorar "Bauschadstoff" inkl. MWST	19'504.80
Dritteleistungen	
Laboranalytik Bauschadstoffe Erstaufnahme	+ 16'000.00
Belagsproben	+ 2'920.00
Gebäudekernbohrungen	+ 3'800.00
Hebebühne	+ 800.00
Mehrwertsteuer + 8%	+ 1'881.60
Total Dritteleistungen "Bauschadstoff" inkl. MWST	25'401.60

4.2 Rückbau / Entsorgung / Submission

	CHF
32 Bauprojekt	+11'000.00
Nebenkosten	+ 400.00
41 Submission	+ 18'000.00
Nebenkosten	+ 500.00
Rabatt auf Honorarstunden -10%	- 2'900.00
Mehrwertsteuer + 8%	+ 2'160.00
Total Honorar "Submission" inkl. MWST	29'160.00
Total Honorar 4.1 und 4.2 inkl. 8% MWST	74'066.40
Reserve ca. 4%	2'933.60
Total Honorar inkl. 4% Reserve "Schulanlage Bettenacker"	77'000.00

5. Angebot Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse

5.1 Bauschadstoffe

	CHF
32 Bauprojekt	+ 6'000.00
Nebenkosten	+ 200
41 Submission	+3'200.00
Unterstützung techn. Prüfung Unternehmer-Angebote	+2'200.00
Nebenkosten	+ 200.00
Rabatt auf Honorarstunden -10%	- 1'140.00
Mehrwertsteuer + 8%	+ 852.80
Total Honorar "Bauschadstoff" inkl. MWST	11'512.80
Drittleistungen	
Laboranalytik Bauschadstoffe Erstaufnahme	+ 7'260.00
Gebäudekernbohrungen	+ 2'200.00
Mehrwertsteuer + 8%	+ 756.80
Total Drittleistungen "Bauschadstoff" inkl. MWST	10'216.80

5.2 Rückbau / Entsorgung / Submission

	CHF
32 Besprechungen mit Bauherrschaft	+2'000.00
32 Bauprojekt	+6'000.00
Nebenkosten	+300.00
Beratung / Unterstützung Bauherrschaft	+2'000.00
41 Submission	+ 7'000.00
Auswertung Unternehmer-Angebote	+3'000.00
Unterstützung weitere Beratungen	+2'000.00
Nebenkosten	+ 400.00
Rabatt auf Honorarstunden -10%	- 2'200.00
Mehrwertsteuer + 8%	+ 1'640.00
Total Honorar "Submission" inkl. MWST	22'140.00
Total Honorar 4.1 und 4.2 inkl. 8% MWST	43'869.60
Reserve ca. 4,8%	2'130.40
Total Honorar inkl. 4% Reserve "Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse"	46'000.00

6. Termine

	Mai 2017	Juni 2017	Juli 2017	August 2017	September 2017	Oktober 2017	November 2017	Dezember 2017	Januar 2018	Februar 2018	März 2018	April 2018	Mai 2018	Juni 2018	Juli 2018	August 2018	September 2018	Oktober 2018	November 2018	Dezember 2018
Kenntnisnahme Immobilienstrategie im ER																				
Vorlage Kredit "Bettenacker und TuK Gartenstrasse" Ausschreibung im Einwohnerrat																				
Ausschreibung "Rückbau Bettenacker und TuK Gartenstrasse"																				
Vorlage Kredit "Rückbau Bettenacker und TuK Gartenstrasse" im Einwohnerrat																				
Arbeitsvergabe "Rückbaufirma"																				
Rückbau "Schulanlage Bettenacker"																				
Rückbau "Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse"																				

7. Finanzielles

In der Regel beantragt der Gemeinderat im Rahmen des ordentlichen Budgets Planungskredite für grössere Bauprojekte. Der Einwohnerrat hat am 17. Mai 2017 im Rahmen der Immobilienstrategie Allschwil, Stand Februar 2017, die Anträge des Gemeinderates zum Rückbau der Schulanlage Bettenacker und der Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse gutgeheissen, so dass die Ausschreibung in den Sommermonaten 2017 durchgeführt werden kann. Nach Abschluss des Submissionsverfahrens wird zu Händen des Einwohnerrates eine Sondervorlage mit den Ausführungskrediten zur Beratung vorgelegt.

8. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 8.1 Für die Rückbauplanung mit Ausschreibung der gemeindeeigenen Gebäude der Schulanlage Bettenacker und der Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse wird ein Verpflichtungskredit von CHF 123'000.00 inkl. MWST genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Gemeindeverwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill