

KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4099D

Abrechnung für den Neubau der Schule Gartenhof mit Sportplatzenerweiterung Im Brüel**Ausgangslage**

Im Rahmen der Schulraum- und Standortstrategie hat der Gemeinderat im Jahr 2010 beschlossen die beiden bestehenden Schulhäuser Gartenstrasse und Bettenacker aufzulösen und am Standort auf dem Sportplatz Gartenhof zusammenzufassen. Mit dieser Massnahme kann die steigende Schülerzahl aufgenommen und die Einführung von HarmoS umgesetzt werden. Für die wegfallenden Sportflächen auf dem Gartenhof wird ein Ersatz mit dem neuen Sportplatz Im Brühl geschaffen. Der Einwohnerrat genehmigt in der Folge im März 2011 die Schulraum- und Standortstrategie des Gemeinderates, im November 2011 die Gesamtstrategie "Unser neues Schulhaus" und damit auch den vorgesehenen Architekturwettbewerb. Im September 2012 wird der Verpflichtungskredit für die Vorprojektphase und im März 2013 der Kreditantrag durch den Einwohnerrat freigegeben. Dieser beträgt 69'600'000.- CHF inkl. MwSt. bei einer Kostengenauigkeit von +/- 5% und umfasst den Neubau der Schulanlage Gartenhof, den Landkauf der Parzellen A-100 und A-103 GB Allschwil sowie die Sportplatzenerweiterung Im Brüel.

Am 9. Juni 2013 nimmt die Allschwiler Bevölkerung den Neubau der Schulanlage Gartenhof inkl. Sportplatzenerweiterung Im Brüel an der Urne mit 55.6% an.

Nach einer Planungszeit von 2 Jahren ab Kreditgenehmigung findet im Juni 2014 der Spatenstich für den Neubau der Schule Gartenhof statt, welcher termingerecht mit dem Start des Schuljahres 2016/17 in Betrieb genommen werden kann.

Die Planung und der Bau des Sportplatzes Im Brüel wird bereits in den Jahren 2013/14 vorgelagert zum Neubau des Schulhauses Gartenhof umgesetzt, sodass der Sportplatz im Frühjahr 2014 den Nutzern übergeben werden kann.

Nach einer aufgrund der kurzen Bauphase geplanten Optimierungsphase während des Schulbetriebs legt der Gemeinderat im Januar 2019 die Schlussabrechnung für die Genehmigung an den Einwohnerrat vor. Ziel ist es, mit der Schlussabrechnung die Optimierungsphase zu beenden. Der Einwohnerrat überweist in der Sitzung vom Februar 2019 das Geschäft an die Kommission Bau und Umwelt zur Prüfung.

Prüfungsziele Kommission Bau und Umwelt

1. Überprüfen, ob die Angaben aus der Abstimmung vom 9. Juni 2013 in den Bereichen Qualität, Quantität, Termine und Kosten am Bau umgesetzt wurden.
2. Überprüfen der Plausibilität der Schlussabrechnung und der Vollständigkeit der Bauakten.
3. Überprüfen, ob die erstellten Werke den Nutzeranforderungen entsprechen und die Optimierungsphase abgeschlossen werden kann.

Verwendete Dokumente

- Unterlagen Volksabstimmung vom 09.06.2013: Erläuterungen des Gemeinderates Allschwil Factsheet "Unser neues Schulhaus"
- Dossier Neubau Schulanlage Gartenhof, Allschwil Vorprojekt, Teil 1 bis 3, ARGE Schulanlage Gartenhof, Stand November 2012
- Dossier Neubau Schulanlage Gartenhof, Allschwil Bauprojekt, Teil 1 bis 3, ARGE Schulanlage Gartenhof, Stand Dezember 2013
- Bericht Baugrunduntersuchungen Schulanlage Gartenhof Allschwil, Joppen&Pitta AG, Stand Dezember 2012
- Projekthandbuch Neubau „Schulanlage Gartenhof Allschwil“, Gemeinde Allschwil, Stand Juli 2015
- Bericht über die Prüfung der Kreditabrechnung Schulhaus Gartenhof, BDO AG, Stand Juli 2018
- Bericht des Gemeinderates zum Geschäft Nr. 4099 C Abrechnung für den Neubau der Schule Gartenhof mit Sportplatzerweiterung Im Brühl vom Januar 2019 ergänzt mit der detaillierten Schlussabrechnung BKP 3 Stellig, Druckdatum März 2019
- Neubau Schule Gartenhof, Nachträge ab CHF 20'000.00 des Steuerungsausschusses, Gde Allschwil 10.06.2016 / 01.12.2017
- Abnahmeprotokoll Stahlbau vom 15.07.2016, Rapp AG
- Abnahmeprotokoll Storen vom 17.06.2016, Rapp AG
- Abnahmeprotokoll Storen vom 08.08.2016, Rapp AG
- Übergabeprotokoll des Werkes Schulgebäude vom 15.07.2016, Rapp AG
- Übergabeprotokoll des Werkes Schulgebäude II (UG Schulhaus Nord+ESTH) vom 20.07.2016, Rapp AG
- 318_NSGA_Nebau Schulhaus Gartenhof Mängelliste, Rapp AG

Vorgehen Kommission Bau und Umwelt

Das Geschäft wurde von der Kommission für Bau und Umwelt (KBU) in fünf Sitzungen bearbeitet. Das Vorgehen kann in die folgenden drei Phasen unterteilt werden:

1. Phase: Grundlagenbeschaffung, Einlesen, Festlegen des Vorgehens und der Kommissionsziele, Prüfen der Schlussabrechnung
2. Phase: Befragung der Planungsverantwortlichen auf der Gemeinde, Befragung der verantwortlichen Nutzer
3. Phase: Prüfen der Zielerreichung und erarbeiten der Berichtsthemen

Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission auf die professionelle Unterstützung der Abteilung Planen und Bauen abstützen.

Im Rahmen von zwei Fragerunden konnten die am Projekt involvierten Personen direkt befragt werden.

Für die Seite der Planung wurden diese durch die Herren Christoph Morat und Jürgen Johnner, beide Mitglieder des Steuerungsausschusses, vertreten. Von der Nutzerseite stellte sich Frau Daniela Werren als Mitglied des während der Planungs- und Bauphase amtierenden Nutzerausschusses zur Verfügung. Von den aktuellen Nutzern standen der Kommission Hugo Gloor, Gruppenleiter Hauswarte, Patric Giess, objektverantwortlicher Hauswart und Martin Münch als aktueller Gesamtschulleiter Kindergarten und Primar Rede und Antwort.

Dank

Die Kommission Bau und Umwelt war von der sehr professionellen Haltung aller befragten Personen beeindruckt. Sämtliche Anliegen und Fragen wurden prompt, umfassend und termingerecht behandelt und beantwortet. Herzlichen Dank!

Ein besonderer Dank geht an Frau Nicole Müller für die einwandfreie Koordination sämtlicher Anliegen der Kommission sowie an Frau Therese Beutler für das prompte und mehrfache Liefern von verlangten Unterlagen.

Ein weiterer Dank gilt der Kommission, welche das umfassende Geschäft zielgerichtet und in der notwendigen Tiefe effizient bearbeitet hat.

Sicht der Kommission

Bericht BDO: Der KBU wurde von der FIRIKO vertraulich der Prüfbericht der BDO zur Bauabrechnung der Schule Gartenhof zur Verfügung gestellt. Die KBU nimmt aus diesem Bericht zur Kenntnis, dass die Bauabrechnung sorgfältig und nach den anerkannten Regeln geführt wurde und von der BDO als richtig betrachtet wird. Im Weiteren teilt die Kommission die Sichtweise der BDO, dass die Kostengenauigkeit bei zukünftigen Projekten gemäss den Planungsphasen angesetzt werden muss, da ansonsten durch die Planer zusätzliche Reserven gebildet werden, was sicher nicht im Sinne des Steuerzahlers ist. Ebenso erachtet es die Kommission als richtig, wenn bei zukünftigen Projekten die operative Leitung des Projektes nicht hauptsächlich durch Gemeinderäte besetzt wird, sondern durch eine unabhängige Baukommission geführt wird, welche an den Gemeinderat rapportiert.

Prüfziel 1: Überprüfen, ob die Angaben aus der Abstimmung vom 9. Juni 2013 in den Bereichen Qualität, Quantität, Termine und Kosten am Bau umgesetzt wurden.

Die Kommission hat die vier Prüfpunkte Qualität, Quantität, Termine und Kosten zwischen Projektphase Vorprojekt als Basis für Abstimmungsvorlagen und der Projektphase Bauprojekt als Basis für die Ausschreibung des Bauwerkes sowie mit dem fertig erstellten Werk verglichen.

Qualität

Die Gesamtqualität der Gebäude kann als gut bezeichnet werden. Die am Bau umgesetzte Materialisierung entspricht den Vorgaben aus Vor- und Bauprojekt. Die seit dem 01.09.2019 gemeldeten und abgearbeiteten über 1'000 Baumängel sprechen für eine aktive Mängelerfassung, zügige Mängelbeurteilung und Behebung. Wenige Baumängel wie zum Beispiel die Storenanlage sind aktuell noch in Bearbeitung.

Die Gesamtqualität der Aussenraumgestaltung wird von der Kommission als ungenügend beurteilt. Ein Vergleich mit den Referenzbildern der Phase Bauprojekt zeigt, dass die umgesetzte Anlage nicht den vorgegebenen Referenzen entspricht (siehe Anhang 1).

Im Weiteren wurden wichtige Teile wie der Trinkbrunnen wieder entfernt und sind bis dato nicht mehr in Betrieb genommen worden.

Die Ausführungsqualität des Sportplatzes Im Brüel kann gesamthaft als genügend bezeichnet werden, mussten doch bereits Zusatzinvestitionen in die Lüftungsanlage, die Beleuchtung und die Zäune ins Auge gefasst und teilweise schon umgesetzt werden.

Quantität

Das Volumen der Gebäude wurde vom Stand Vorprojekt um 6'607 m³ oder um 8% vergrössert, wovon $\frac{2}{3}$ der Vergrösserung auf die Turnhalle und $\frac{1}{3}$ der Vergrösserung beim Schulgebäude anfallen.

Da das Gesamtkostendach durch diese Volumenvergrösserung nicht überschritten wurde, erachtet die Kommission diese Angabe als erfüllt.

Beim Sportplatz Im Brüel konnten keine Abweichungen in der Quantität festgestellt werden.

Termine

Das sportliche Terminprogramm konnte dank der zweckmässigen Organisation, sowie dem guten Einsatz von allen am Bau beteiligten Personen eingehalten werden. Die Kommission erachtet diese Zielvorgabe somit als erfüllt.

Kosten

Wie dem Bericht des Gemeinderates entnommen werden kann, wurden die budgetierten Kosten von 69'600'000.- CHF um 1'032'273.85 CHF oder 1.5% unterschritten.

Aus Sicht der Kommission fehlen in dieser Betrachtung die bereits in die Sportanlage Im Brüel investierten Kosten für die diversen Verbesserungen an der bestehenden Infrastruktur.

Ermittelt man die für das Schulhaus Gartenhof getätigten Investitionskosten über das Gebäudevolumen, so ergibt sich für die Kostenstellen BKP 2+3 ein Kennwert von 608 CHF/m³ umbautem Raum. Im Vergleich mit ähnlichen Schulbauten in der Schweiz liegt dieser Wert im Mittelfeld. Man findet hier Kennwerte am unteren Rand des Bandes von 463 CHF/m³ (Schulhaus Oberuzwil) bis 1'334 CHF/m³ (Schulhaus Hardau in Zürich) am oberen Rand des Bandes.

Die Kommission erachtet somit diese Zielvorgabe gegenüber der Abstimmungsvorlage als erfüllt.

Prüfziel 2: Überprüfen der Plausibilität der Schlussabrechnung und der Vollständigkeit der Bauakten.

Bei diesem Prüfpunkt wurde durch die Kommission das Schwergewicht auf die Prüfung der Schlussabrechnung und der Bauakten der Schule Gartenhof gelegt. Die Schlussabrechnung und die Bauakten des Sportplatzes Im Brüel wurden nicht geprüft, da der Bau schon seit über 5 Jahren abgeschlossen ist.

Die Schlussabrechnung wurde bereits buchhalterisch durch die FIREKO eingehend geprüft und für korrekt befunden. Daher beschränkt sich die Prüfung der KBU auf das Feststellen und Plausibilisieren von Abweichungen der Schlussabrechnung zu den Kostenschätzungen Stand Vor- und Bauprojekt.

In der folgenden Darstellung sind die Entwicklungen der Hauptpositionen für die Schule Gartenhof nach BKP dargestellt:

BKP	Titel	Kosten VP = 100%	Kosten Abstimmungs- vorlage	Abweichung Vorprojekt zu Abstimmungs- vorlage	Kosten Schlussab- rechnung	Abweichung Abstimmungs- vorlage zu Schlussabrechnung	Abweichung Vorprojekt zu Schlussabrechnung BKP 1-6
1	Vorbereitungsarbeiten	479'000	552'000	15.2%	111'480	-79.8%	-76.7%
2	Gebäude	53'824'000	55'974'000	4.0%	54'499'583	-2.6%	1.3%
3	Betriebseinrichtungen	0	330'000		988'705	199.6%	
4	Umgebung	2'038'000	2'344'000	15.0%	3'112'232	32.8%	52.7%
5	Baunebenkosten	779'000	1'120'000	43.8%	1'028'210	-8.2%	32.0%
6	Honorare inkl. Plan Nebenkosten	in BKP 2	in BKP 2		in BKP 2		
8	Bauherrenreserve	0	in BKP 2		0		
	Auftraggebervertreter		570'000		568'633	-0.2%	
	Diverses				9'471		
	Informations- und Kommunikationstechnik		200'000		101'375	-49.3%	
	Photovoltaik				-7'524		
	Umzug		100'000		67'293	-32.7%	
9	Ausstattung	0	3'100'000		3'143'822	1.4%	
	Summe BKP 1 - 6	57'120'000	60'320'000	5.6%	59'740'210	-0.96%	4.6%
	Summen BKP 1-10	57'120'000	64'290'000	12.6%	63'623'280	-1.04%	11.4%

Daraus können für die Schlussabrechnung Schulhaus Gartenhof die folgenden Erkenntnisse gezogen werden:

1. Der von den Planern beeinflussbare KV (BKP 1-6) wurde von der Gemeinde nochmals um 5.6% angehoben und so zusätzliche Reserven gebildet. Wären diese Reserven nicht gebildet worden, hätte die Schlussabrechnung der Gebäude- und Umgebungskosten (BKP 1-6) den KV des Vorprojekts um 4.6% überschritten.
2. Bei den Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) kann man eine Kostenreduktion von 79.8% feststellen, was auf nicht ausgeführte Leistungen gegenüber dem KV Vorprojekt schliessen lässt.
3. Bei den Betriebseinrichtungen (BKP 3) erkennt man eine Kostensteigerung von 199.6% gegenüber dem KV Stand Vorprojekt. In dieser Position sind die festen Ausstattungen für die nachträglich bewilligte Küche Tagesheim sowie die Bühnentechnik der Aula abgebucht.
4. Die Umgebung (BKP 4) sorgt mit einer Kostenzunahme von 32.8% für eine massgebliche Verschlechterung der Bauabrechnung.

Mit diesen Informationen hat die Kommission die Schlussabrechnung gezielt stichprobenartig geprüft und anhand der festgestellten Abweichungen Fragen an die Planungsverantwortlichen formuliert. Bis auf zwei Punkte konnten alle Fragen zu grösseren Abweichungen zur Zufriedenheit der Kommission beantwortet werden.

Erkenntnisse der Kommission:

1. Die Bauabrechnung wurde nicht in der gleichen Gliederung wie die vorhergehenden Kostenschätzungen geführt. Dies hat die Vergleichbarkeit und die Lesbarkeit der Bauabrechnung sehr erschwert.
2. Bei der Detailprüfung hat die Kommission festgestellt, dass die Kostenstelle für die Baugrunduntersuchungen um 230% überschritten wurde. Aus Sicht der Kommission wurde diese Position für die Grösse des Bauvorhabens viel zu tief angenommen. Aufgrund von diesem Umstand hat die Kommission das Baugrundgutachten eingefordert und dabei festgestellt, dass das vom Geologen vorgeschlagene Untersuchungskonzept wegen der damaligen Nutzung des Sportplatzes nicht umgesetzt wurde. Letztendlich wurde für das Bauvorhaben nebst 4 Rammsondierungen lediglich 1 Baggerschlitz für die Beprobung der tieferen Bodenschichten durchgeführt, was aus Sicht der Kommission in Bezug auf die Grösse des Bauvorhabens viel zu gering ist. Aufgrund der Liste Nachträge des Steuerungsausschusses können die folgenden Mehrkosten gegenüber dem KV Vorprojekt aufgrund der zu wenig im Vorfeld durchgeführten Baugrunduntersuchungen zugeordnet werden:

Mehraufwand Inert-Material, Baugrundverbesserung	CHF	715'082.-
Beschleunigungsmassnahmen Baumeister	CHF	96'444.-
Aushub Nachträge	CHF	350'000.-
Mehraushub Sickergalerien	CHF	50'000.-
Inertaushub Aussenanlage	<u>CHF</u>	<u>150'000.-</u>
Summe	CHF	1'361'526.-

Diese Summe entspricht rund 2.2% der gesamten Schlussabrechnungssumme für das Schulhaus Gartenhof.

3. 50% der Zunahme der Kosten im BKP 3 lassen sich durch die nachträglich bestellte Kücheneinrichtung der Tagesschule erklären. Die restlichen 50% fallen auf Leistungen, welche für die Bühnen- und Technischeinrichtungen der Aula aufgewendet wurden. Diese Kosten waren in der Phase Vorprojekt noch nicht vorgesehen und sind erst im Verlaufe der Projektierung als zusätzlicher Bauherrenwunsch dazugekommen.
4. Die Kostenzunahme bei der Umgebung kennt zwei Kostentreiber. Einerseits können von den unter Punkt 2 aufgelisteten Mehrkosten für die Massnahmen im Baugrund rund 15% oder 200'000.- CHF der Umgebung zugeordnet werden. Andererseits erstaunt es nicht, dass bei der vorhandenen Planungstiefe im Vorprojekt nicht alle Kosten erfasst werden konnten. Der Beschrieb der Umgebung umfasst in der Phase Vorprojekt lediglich 2 A4-Seiten. Eine verbindliche Aussage über die Ausgestaltung der Umgebung ist im Vorprojekt nicht zu finden. Demnach wurde die verbindliche Planung der Umgebung erst zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen.

Die Schlussabrechnung kann aus Sicht der Kommission mit den vorgenannten Einschränkungen als plausibel betrachtet werden.

Bei der Vollständigkeit der Bauakten wurden von der Kommission die folgenden Akten überprüft:

- Vorliegen der Abnahmeprotokolle der Teilgewerke
- Vorliegen der Übernahmeprotokolle des Gesamtwerkes
- Vorliegen der Pläne des ausgeführten Werkes (PAW)
- Vorhandensein der Revisionsunterlagen für die technischen Anlagen
- Vorliegen eines Unterhaltsplanes mit Vorgaben der Planer für den Gebäudeunterhalt

Die Kommission hat die folgenden Feststellungen gemacht:

Abnahmeprotokolle: Wie Stichproben aufgezeigt haben, liegen die Abnahmeprotokolle der einzelnen Gewerke vor. Die Abnahmeprotokolle sind zweckmässig und nachvollziehbar ausgefüllt. Die Abnahmeprotokolle sind nicht komplett von allen Parteien unterzeichnet.

Übergabeprotokolle: Die Übergabeprotokolle des Werkes an die Bauherrschaft liegen vor. Diese sind zweckmässig aufgebaut und die festgestellten Mängel sind erfasst. Eine Nachvollziehbarkeit der Mängelbeseitigung wie dies auf solchen Übergabeprotokollen üblich ist, ist nicht vorhanden. Wie festgestellt wurde, waren bei diesen Abnahmen grösstenteils keine Vertreter der Gemeinde anwesend. Die Übergabeprotokolle sind von keinem Vertreter der Gemeinde unterzeichnet. Aus Sicht der Kommission sind diese Übergabeprotokolle somit unvollständig.

PAW-Unterlagen: Die PAW-Unterlagen sind gemäss Aussagen der Planungsseite vollständig vorhanden. Gemäss Aussagen der Nutzer fehlen noch diverse Unterlagen. So liegen beispielsweise die Zertifikate der Brandschutztüren noch nicht vor oder der Brandschutzplan datiert noch von 2015 und wurde noch nicht auf das fertig erstellte Werk angepasst.

Revisionsunterlagen: Gemäss Aussage der Nutzer liegen noch nicht alle Revisionsunterlagen für die technischen Anlagen vor.

Unterhaltplan Gebäude: Es existiert kein Unterhaltsplan für das Gebäude. Von den Planern wurden keine Angaben über den Unterhalt der Bausubstanz, wie zum Beispiel der Fugen oder der

Fassade, gemacht. Es liegen keine Reinigungsanweisungen für die eingebauten Oberflächen vor.

Aus Sicht der Kommission ist die Erstellung von einem Unterhaltsplan zu Händen des Betriebes für eine nachhaltige Werterhaltung der Bausubstanz erforderlich.

Aus Sicht der Kommission sind die Bauakten noch nicht vollständig.

Prüfziel 3: Überprüfen, ob die erstellten Werke den Nutzeranforderungen entsprechen und die Optimierungsphase abgeschlossen werden kann.

Aufgrund der Aktualität wurde diese Prüfung ebenfalls nur für die Schule Gartenhof durchgeführt. Gemäss Sichtweise des Gemeinderates läuft bei der Schule Gartenhof die Optimierungsphase für das Werk noch bis die Schlussabrechnung vom Einwohnerrat genehmigt wird.

Die Überprüfung, ob die erstellten Werke den Nutzeranforderungen entsprechen, wurde mittels gezielten Fragen an die Vertreter der Planer und der Nutzer durchgeführt.

Dabei konnte die Kommission erkennen, dass die Nutzer sehr gut in den Planungsprozess eingebunden und phasengerecht für Entscheide beigezogen wurden.

Abschlägige Entscheide wurden den Nutzern plausibel nach den Kriterien Budget, Machbarkeit und Sichtweise Architekt begründet.

Auch konnte die Kommission feststellen, dass die Vorgaben aus dem Wettbewerbsverfahren in Bezug auf die Schaffung von einem guten Lernklima, gemäss den Nutzern vollständig umgesetzt werden konnten. Die Vorgaben der Nutzer in Bezug auf HarmoS mit Gruppenräumen, Fremdsprachenzimmer, Zusatzzimmer, der Unterteilungen UST/MST/Brückenbereich LP/Tagesstruktur, sowie auch in Bezug auf die Helligkeit, die Nutzung der Gänge, da die Fluchtwege aussen liegen, sowie der Machbarkeit für die integrative Schule, die gedeckte Pausenhalle und der Aussenbereich wurden vollständig umgesetzt.

Auch wurden von den Nutzern gewünschte Nachbesserungen teilweise bereits umgesetzt. Die Nutzer können heute in einem topmodernen Schulgebäude, welches in Bezug auf Technik und Ausrüstung auf dem neusten Stand ist, unterrichten.

Die Weiterleitung von Problemen der Nutzer mit der Infrastruktur an den Gebäudeunterhalt ist gut strukturiert und die Prozesse sind eingespielt und funktionieren gut.

Aus Sicht der Vertreter der Planer entspricht das Werk bis auf wenige Baumängel, welche noch abgearbeitet werden, den Nutzeranforderungen.

Aus Sicht der Nutzer gibt es jedoch eine Vielzahl von Bauteilen, technischen Anlagen und Einrichtungen, welche noch nicht den Nutzeranforderungen entsprechen.

In der Regel ist ein gewisser Unterschied der zwei Sichtweisen normal, da die Planer das Werk abschliessen wollen und sich die Nutzer bewusst sind, dass sie das Werk in den kommenden 20 bis 30 Jahren betreuen werden.

Die Kommission hat die Sichtweise der Nutzer kritisch hinterfragt und die über 25 als nicht nutzerkonform gemeldeten Bauteile und Einrichtungen kritisch beurteilt.

Die Kriterien für ein nicht nutzerkonformes Bauteil sind aus Sicht der Kommission Bauteile, die ein Sicherheitsrisiko für den Nutzer darstellen - sei dies im Brandfall oder durch Stolperfallen oder durch unvorhersehbare Krafteinwirkung wie zum Beispiel durch einen Windstoss.

Ebenso nicht nutzerkonform sind aus Sicht der Kommission Auswirkungen von Bauteilen oder Ausrüstungen, welche einen negativen Einfluss auf die Lebensdauer von benachbarten Bauteilen haben und so den Unterhalt zu frühzeitigen Ersatzinvestitionen zwingen.

In der nachfolgenden Aufstellung sind aus Sicht der Kommission die nicht nutzerkonformen Bauteile aufgelistet.

<p>Bauteil / Ursache</p> <p>Die Chaussierung ist nicht zufriedenstellend.</p> <p>Die Lüftung der ESTH generiert immer wieder Störungsmeldungen, ebenso die Lüftung des Traforaumes.</p> <p>Der Sensor für die Anzeige der Brandschutztüre im Verbindungsgang im UG zwischen dem Schulhaus und der Turnhalle funktioniert nicht.</p> <p>Die gedeckte Pausenhalle kann nur bedingt genutzt werden.</p> <p>Beim Öffnen der Aussenüren werden diese durch Windböen erfasst und mitgerissen.</p> <p>70% der Türstopper der Klassenzimmertüren funktionieren nicht. Dadurch schlagen die Türen unkontrolliert auf.</p> <p>Die Bodendosen in den Klassenzimmern können wenn ein Kabel eingesteckt ist nicht geschlossen werden, da die Öffnungen zu klein sind.</p> <p>Es gibt noch offene Brandabschnitte in den Elektrosteigzonen. Abnahmeprotokolle QS Brandschutz vorhanden?</p> <p>Die Beschilderung der Fluchtwege war nicht komplett. Dadurch wurden zwei Hinweisschilder nachgerüstet.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass die Brandschutzlore im Keller oben an der Decke einen Spalt aufweisen.</p> <p>Die Brandfallsteuerung der Türen ist unklar.....!!!!</p> <p>Die erforderlichen Brandschutzzertifikate der Türen fehlen. Dem Betrieb liegt kein Brandschutzplan des ausgeführten Werkes vor. Der aktuelle Brandschutzplan datiert von 2015.</p> <p>Die Evakuationsanlage EVAK kann nicht per Voicemail von den Nutzern inner- und ausserhalb vom Gebäude empfangen werden.</p>	<p>Begründung</p> <p>Die jetzige Chaussierung wird auf die Tartanbahn und in die Schulräume / Gänge / Treppen getragen. In den Schulräumen, Gängen und Treppen werden die Böden zerkratzt. Die grösseren Steine werden als Wurfgeschosse genutzt und es werden des öftern Löcher gegraben, wodurch Stolperfallen entstehen. Durch den Eintrag des Kieses in das Schulhaus wird die Funktion der Eingangstüren behindert und die Eingangstüren sind dadurch defekt.</p> <p>Wird durch den Betrieb nicht reagiert, löst dies einen Einsatz der Feuerwehr aus.</p> <p>Daher kann der Statuts (ob geschlossen oder offen) im Brandfall nicht erkannt werden.</p> <p>Aufgrund der Verkleidung sowie der technischen Installationen an der Decke der Pausenhalle kann diese nur bedingt als solche genutzt werden. Z.B können keine Ballspiele genehmigt werden. Bereits heute sind Teile einer Schallschutzplatte heruntergefallen, welche zum Glück niemanden getroffen haben.</p> <p>Die eingebauten Türstopper lindern das Problem zwar, geben jedoch höhere Kräfte an die Türbänder ab, welche bereits defekt sind. Werden andere Türen benötigt? Es besteht Verletzungsgefahr.</p> <p>Dadurch werden die Kabel durch die aufgelegte Bodendose abgedrückt und die Bodendosen werden zu Stolperfallen. Es besteht Verletzungsgefahr.</p> <p>Sind die Brandabschottungen nicht richtig geschlossen, kann das vorgesehene Evakuationskonzept der Feuerwehr nicht funktionieren.</p> <p>Diese sind jedoch nicht beleuchtet > Ist dies zulässig? Können die Fluchtwegbeschilderungen in Ereignisfall ihre Funktion übernehmen?</p> <p>Somit sind diese nicht Rauchdicht. Ist dies zulässig?</p> <p>Dieser Umstand ist bei einem Brandausbruch fatal, da nicht festgestellt werden kann, ob die Türe geschlossen oder offen ist. Das vorgesehene Evakuationskonzept der Feuerwehr kann so nicht funktionieren.</p> <p>Die Zertifikate der Brandschutztüren müssen im Gebäude vorliegen. Für eine sichere Evakuations im Ereignisfall sowie für eine richtige Lagebeurteilung muss ein gültiger Brandschutzplan vorliegen.</p> <p>Eine schnelle und koordinierte Alarmierung ist aufgrund der Personenbelegung und der Funktion des Gebäudes erforderlich und kann Leben retten.</p>
--	---

Aufgrund der grossen Anzahl von nicht nutzerkonformen Bauteilen, welche ein Sicherheitsrisiko in sich bergen, kann aus Sicht der Kommission die Optimierungsphase für das Schulhaus Gartenhof noch nicht abgeschlossen werden.

Aus Sicht der Kommission sind die nachfolgend aufgeführten Punkte vollständig abzuarbeiten und allfällig entstehende Kosten in der Schlussabrechnung auszuweisen:

1. Sämtliche in der vorgängig dargestellten Tabelle aufgeführten Punkte.
2. Die Umgebung wird entsprechend der Referenzbilder nachgebessert.
3. Der Trinkbrunnen im Aussenraum wird montiert und funktioniert.
4. Es liegt ein Unterhaltsplan für das Gebäude vor.
5. Es liegen sämtliche Revisionsunterlagen für die technischen Anlagen vor.
6. Die Funktionsstörungen an der gesamten Storenanlage sind behoben und sämtliche Storen sind per einem Stichtag abgenommen.
7. Eine zweckmässige und witterungsunabhängige Verdunkelungsanlage (Vorhänge) an den Fensterfronten ist für die effiziente Nutzung der elektronischen Wandtafeln vorzusehen.

Antrag der KBU

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt die Kommission Bau und Umwelt einstimmig dem Einwohnerrat die Bauabrechnung für den Neubau der Schule Gartenhof, den Landkauf der Parzellen A100 und A103 GB Allschwil sowie für die Sportplatzenerweiterung Im Brüel an den Gemeinderat zurückzuweisen, mit dem Auftrag die im Bericht festgehaltenen offenen Punkte zu bereinigen und die revidierte Schlussabrechnung dem Einwohnerrat innerhalb der noch laufenden Legislatur 2016-2020 nochmals zur Genehmigung vorzulegen.

Allschwil, 19.06.2019

Kommission für Bau und Umwelt

Der Präsident



Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

KBU: René Imhof (2x); Simon Zimmermann (5x); Christian Kellermann (5x) ; Flavia Tschan (4x); Lukas Hess; (1x); Andreas Lavicka (5x); Ueli Keller (4x); Andreas Bärtsch (5x)

Empfehlungen

Im Rahmen der Geschäftsbearbeitung hat die Kommission diverse Punkte erkannt, welche aus Sicht der Kommission bei einem nächsten Bauvorhaben an einer Schulbaute berücksichtigt werden sollten. Im Sinne der Vollständigkeit werden diese Empfehlungen am Schluss dieses Berichtes erwähnt, haben jedoch keinen direkten Einfluss auf das Geschäft.

- Schulhausgrösse:** Gemäss den heutigen Nutzern ist die Grösse des Schulhauses Gartenhof für einen qualitativ hochwertigen Schulunterricht an der oberen Grenze. Bei zukünftigen Schulbauten sollen aus Sicht der Kommission, wenn immer möglich, weniger Klassenzüge in einem Neubau zusammengefasst werden.
- Zimmergrösse:** Für eine flexible Nutzung der Klassenzimmer sind die Schulzimmer gemäss den Nutzern zu klein. Die Schulzimmer können nicht mit zusätzlichen Raumtrennungselementen ausgestattet werden, da der Platz fehlt.
- Turnhalle:** Die Dreifachturnhalle wird von den Vereinen sehr geschätzt. Für den Schulbetrieb ist die Dreifachhalle nicht optimal, da die mittlere Turnhalle aufgrund der Lärmeinwirkungen von den benachbarten Hallen nur bedingt nutzbar ist.
- Umgebungsplanung:** Die Umgebungsplanung ist parallel zur Gebäudeplanung voranzutreiben und zu detaillieren. Es ist eine auf das Objekt zugeschnittene Bemusterung durchzuführen, welche der späteren Realität entspricht.
Als gute Grundlage kann die Website www.spielplatzaaargau.ch empfohlen werden.
- Baugrundgutachten:** Das Budget für die Bodengutachten ist in den kommenden Projekten höher zu dotieren. Die vom Geologen vorgeschlagenen Untersuchungen sind zwingend umzusetzen und die Hinweise in den geologischen Berichten sind zu befolgen.
- Lärm / Schall:** Hauptsächlich in den Pausen ist der Schallpegel im Schulhaus sehr hoch und wird durch die ausschliesslich harten Oberflächen in den Gängen noch verstärkt. Bei zukünftigen Schulhausbauten sollen daher vermehrt schallschluckende Materialien in den Gängen verwendet werden.
- Oberflächen:** Die Oberflächen sind vor allem bei einer Mehrfachnutzung allen Nutzungen anzupassen. Im Schulhaus Gartenhof bereitet zum Beispiel der stark

saugende Bodenbelag in den auch als Arbeitsflächen genutzten Gangzonen Probleme (Flecken bei Malarbeiten).

Unterrichtsküchen: Für den Schulunterricht werden von den Nutzern mobile Küchen gewünscht, welche je nach Unterrichtsthema im Schulzimmer aufgestellt werden können.

Verantwortlichkeiten: Die Verantwortlichkeiten für die Bauabnahmen auf der Seite der Bauherrschaft ist im Projekthandbuch klar zu definieren. Es kann von der Bevölkerung erwartet werden, dass von der Bauherrschaft bei den massgebenden Bauteilen ein Vertreter des Steuerungsausschusses / Baukommission über die ganze Abnahmedauer anwesend ist und die entsprechenden Dokumente unterzeichnet.

Organisation Bauherr: Die operative Leitung der zukünftigen Bauvorhaben soll nicht hauptsächlich mit Gemeinderäten besetzt werden. Es ist eine unabhängige Baukommission zu bilden, welche an den Gemeinderat rapportiert.

Nachvollziehbarkeit: Vor Baubeginn ist durch die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit den Planern festzulegen, was in welchen BKP abgebucht wird. Diese Gliederung ist über den gesamten Prozess beizubehalten, sodass eine Nachvollziehbarkeit gewährleistet ist.

Anhang 1: Vergleich der Materialisierung der Aussenflächen



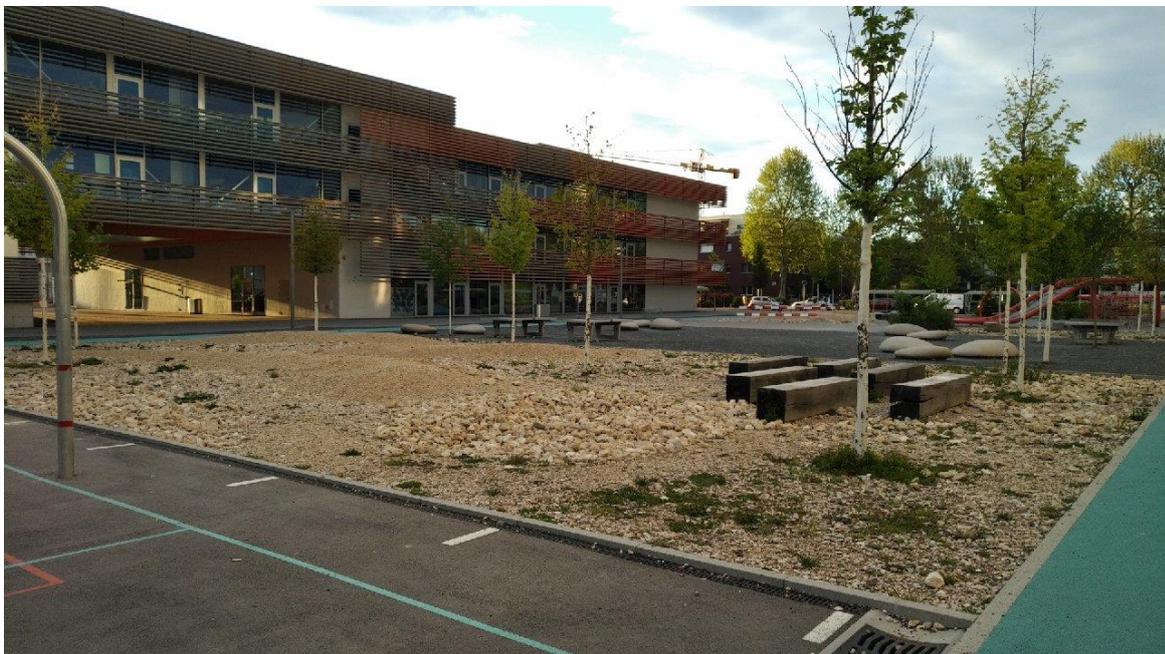
Referenz – Kiesbelag



Kiesbelag - Ist



Referenz – Ruderalflächen/Geländemodellierung



Geländemodellierung – Ist



Referenz – Baumhaus in chaussierter Fläche



Chaussierte Fläche - Ist