



Stadt Liestal

Einwohnerrat

Bau- und Planungskommission

2014/145a

Schulanlage Frenke - Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK) betreffend Sanierung des Primarschulhauses in der Schulanlage Frenke – Investitionskredit TCHF 11'500

1. Rechtliche Grundlage

Der Einwohnerrat überweist die Vorlage an die BPK.

2. Beratungen der BPK

2.1 Allgemeines

Die Kommission berät die Vorlage an ihren Sitzungen vom 19. November 2014, 3. Dezember 2014, 10. Dezember 2014 und 5. Januar 2015.

Anlässlich des ersten Termins findet ein Augenschein des Primarschulhauses Frenke statt. In den Folgesitzungen wird die Vorlage im Detail beraten, bevor im Januar 2015 schliesslich über die Anträge befunden wird.

Neben den Stadträten Peter Rohrbach (Stadtbauamt) und Franz Kaufmann (Bildung) begrüsst die Kommission die Herren Georg Stocker und Stefan Porbeck (beide Wandeler & Stocker Architekten GmbH) sowie Herrn Thomas Suter und Frau Sandra Vecchi (beide Aegerter & Bosshardt AG). Gemeinsam mit dem Stadtrat und der Verwaltung stehen sie der BPK Red' und Antwort.

2.2 Vorbemerkung

Die Beratungen der BPK stützen sich auf den Fragebogen, welchen die Fraktionen des Einwohnerrats zu Händen der Kommission erstellt haben. Um den Ratsmitgliedern den Zugang zur Vorlage zu erleichtern, wird im Folgenden nicht jede besprochene Thematik im Einzelnen abgehandelt, sondern werden die Schwerpunkte der Diskussionen wiedergegeben. Erwähnt sei an dieser Stelle indessen, dass der BPK sämtliche Fragen zu ihrer vollsten Zufriedenheit beantwortet werden konnten.

2.3 Ausgangslage

Im Oktober 2014 gelangte der Stadtrat an den Einwohnerrat mit dem Antrag, es sei für die Sanierung des Primarschulhauses in der Schulanlage Frenke ein Bruttokredit von TCHF 11'500 zu genehmigen. Im Rahmen der Detailinformationen führte er im Wesentlichen aus, im neuen Schulhaus würden 13 Schulklassen mit den zugehörigen Gruppenräumen (ein Gruppenraum für jeweils zwei Klassenzimmer) sowie (auch als Aula nutzbare) Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen untergebracht, während der Kindergarten ausgelagert werde. Die ursprünglich geschätzten Sanierungskosten hätten sich aufgrund der Erdbeben- und Durchstanzsicherheit signifikant erhöht. Der Grundriss und die räumliche Aufteilung des Objekts würden beibehalten. Das Schulhaus werde die Anforderungen des Minergie-Standards erfüllen. Eine entsprechende Zertifizierung sei allerdings nicht möglich. Der Kostenvorschlag sei durch ein externes Fachbüro geprüft und als plausibel beurteilt worden. Finanziell relevante Einsparmöglichkeiten gäbe es keine. Auf die weiteren Erörterungen wird im Folgenden, soweit erforderlich, eingegangen.

2.4 Schwerpunkte der Beratungen der BPK

a. Gebäudestruktur/Neubau

Auf entsprechende Rückfrage hin zeigt der Stadtrat der BPK auf, beim Projekt sei zentral, dass die räumliche Aufteilung des Schulhauses grundsätzlich beibehalten werden könne. Dieselbe stamme zwar aus dem Jahre 1974, sei in punkto Grundriss und Anordnung der Schulzimmer inklusive des daraus resultierenden Lichteinfalls, der Gangbreiten und der Bewirtschaftungsmöglichkeiten aber noch heute als vorbildlich einzustufen. Auch bei einem Neubau, der rund TCHF 15'600 kosten würde, gäbe es keinen Grund, von der bestehenden, modernen Raumkonzeption abzuweichen. Im Übrigen weise das Gebäude aber einen umfangreichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. So hätten verschiedene Bauteile, so etwa die Fassade, ihr Nutzungsalter erreicht bzw. bereits überschritten. Auch die am Ende ihrer Lebensdauer angelangten technischen Anlagen bedürften einer Erneuerung.

Die Kommission anerkennt, dass das vorgeschlagene Projekt zum (günstigeren) Preis einer Sanierung zu haben ist, de facto aber einem Neubau (mit moderner Bausubstanz und neuen technischen Anlagen) entspricht. Das Kosten-Nutzenverhältnis scheint der BPK vor diesem Hintergrund optimal zu sein. Beim Versuch, den Wert des sanierten Objekts zu beziffern, stellt sie fest, dass nicht unbesehen auf den nominellen Gebäudewert (z.B. Gebäudeversicherungswert) abgestellt werden kann, zumal für Schulhäuser kein Markt besteht. Für den Entscheid „Sanierung oder Neubau“ sind demnach vorderhand zwei Grössen massgebend: Die Benutzbarkeit des Gebäudes und die Kosten, die entstehen, um diese Benutzbarkeit zu erreichen. Da das zu beurteilende Gebäude über einen vorbildlichen Grundriss verfügt, welcher auch im Falle eines Neubaus beachtet würde, kommt dem Kriterium der Benutzbar-

keit vorliegend keine entscheidende Bedeutung zu. Mithin stehen die Kosten, welche bei einem Neubau ungleich höher wären, im Vordergrund. Dies stützt die These des Stadtrats, wonach die vorgeschlagene Sanierung die bestmögliche Variante sei.

b. Aufstockung/Gruppenräume

Der Stadtrat führt aus, für einen zeitgerechten Unterricht reiche das konventionelle Klassenzimmer nicht mehr aus. Vielmehr bedürfe es zusätzlicher Räume (mit Leseplätzen, Gruppenarbeitsnischen etc.). Man habe sich diesbezüglich für jene Variante entschieden, welche einen Gruppenraum für jeweils zwei Klassenzimmer vorsehe, zumal die Lösung „pro Klassenzimmer ein eigener Gruppenraum“ eine Aufstockung um ein Stockwerk bzw. Zusatzkosten von TCHF 3'500 zur Folge gehabt hätte.

Die Kommission stellt sich zwar die Frage, ob man durch eine Aufstockung der Schulanlage Frenke dereinst Kosten beim Gestadeck-Schulhaus einsparen könnte, gelangt aber rasch zur Erkenntnis, dass zusätzlicher Schulraum dort gebaut werden muss, wo ein entsprechender Bedarf besteht (zumal die Mittel begrenzt sind und die Schulwege jeweils dem Kriterium der Zumutbarkeit entsprechen müssen). Im vorliegenden Fall ist im Quartier Liestal Zentrum Nord von einem grossen Bevölkerungswachstum auszugehen, während sich die Schülerzahl im Schulkreis Frenke ab 2016 stabilisieren dürfte. Eine Aufstockung erscheint demnach nicht angezeigt.

Diskutiert wird ferner, ob ggf. noch geprüft werden muss, ob in den Gängen weitere Gruppenräume eingerichtet werden sollten, z.B. unter Einbau von Glaswänden. Auch in dieser Hinsicht folgt die BPK einhellig dem Projekt des Stadtrats, da solche Einrichtungen im Gang mit beträchtlichen Zusatzkosten verbunden wären, die Garderoben aufgehoben bzw. umplatziert werden müssten und die Lüftungsmöglichkeiten des Gebäudes beeinträchtigt würden. Zudem gäbe es feuerpolizeiliche Einschränkungen.

Das Projekt, wie es dem Einwohnerrat vorgestellt wurde, vermag zu überzeugen und soll nach Ansicht der BPK nicht mehr verändert werden. Das sanierte Primarschulhaus Frenke ist genau so konzipiert, wie es die Verhältnisse erfordern.

c. Kostendifferenz/Erdbeben- und Durchstanzertüchtigung

Die BPK erkundigt sich darüber, wie die Kostendifferenz zwischen der ursprünglichen Schätzung (TCHF 6'000 bis 7'000, vgl. Vorlage Nummer 2012-225) und dem heute vorgesehenen Betrag zu erklären ist.

Der Stadtrat erklärt, in früheren Untersuchungen (Gebäudezustandsanalyse, STRATUS, GEAK) seien nunmehr im Projekt enthaltene Positionen wie Umgebungsarbeiten, Mobiliar, Baunebenkosten, Abbrucharbeiten, Sondierungen, Sicherungen und Anpassungen bestehender Bauten, Anpassungen an Kanalisationsleitungen, Brandmeldeanlage etc. nicht berücksichtigt gewesen. Besonders ins Gewicht fielen

die finanziellen Auswirkungen der Erdbeben- und Durchstanzsicherheit. Früher sei es eine Budget-/Planzahl gewesen, heute liege eine detaillierte Kostenaufstellung vor. Die Erfahrung werde zum Anlass genommen, verlässliche Angaben über die Gebäudestände der Schulanlage Rotacker und der Mehrzweckhalle in der Schulanlage Frenke zu erarbeiten (vgl. auch Seite 36 des Budgets 2015).

Die Unausweichlichkeit der vorgesehenen Arbeiten im Zusammenhang mit der Erdbeben- und Durchstanzsicherheit erscheint der Kommission augenfällig. Diese Massnahmen sind zwingend notwendig, zumal es um die Sicherheit der Liestaler Schulen geht. Begrüsst wird, dass der Stadtrat beabsichtigt, eine aktuelle, umfassende Gebäudezustandsanalyse durchzuführen. Die erhärteten Zahlen stellen eine verlässliche Basis für die weiteren Investitionen im Schulraum dar. Weitere Erläuterungen zu den Kosten folgen sogleich.

d. Kosten allgemein/finanzieller Spielraum

Die BPK interessiert sich dafür, ob beim Projekt allenfalls noch finanzieller Spielraum besteht.

Der Stadtrat weist darauf hin, dass das Konzept und die Kosten durch einen externen Bauherrenvertreter sowie durch einen unabhängigen Bauingenieur plausibilisiert worden seien. Die geplante Instandsetzung sei einfach und solide. Da das Primarschulhaus Frenke auf den aktuellen Stand der Technik und die gesetzlichen Vorgaben gebracht werden bzw. den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Schulform entsprechen solle, seien die vorgeschlagenen Massnahmen nachhaltig und sinnvoll. Ohne Inkaufnahme erheblicher Risiken oder der Verletzung gesetzlicher Vorgaben liessen sich keine wesentlichen Kosten einsparen.

Die Kommission lässt sich die eingestellten Beträge (betreffend Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Rohbau, Elektroanlagen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Sanitäranlagen, Transportanlagen, Ausbau, Honorare, Terraingestaltung, Erdbewegungen, Roh- und Ausbauarbeiten, Gartenanlagen, Erschliessung durch Leitungen, Baunebenkosten, Ausstattung) im Detail erklären. Sie stellt fest, dass sämtliche Positionen nachvollziehbar und nicht zu beanstanden sind. Finanzieller Spielraum ist nicht auszumachen.

Im Übrigen konstatiert die BPK, dass die im ersten Kostenvoranschlag der Wandeler & Stocker Architekten GmbH vom 25. September 2014 noch nicht enthaltenen Arbeiten (vgl. Seite 4 der Beilage zur Vorlage Nr. 2014-145) nun berücksichtigt sind. Mit weiteren Zusatzkosten ist demnach nicht zu rechnen.

e. Synergien mit dem Schulhausprojekt des Kantons

Der Stadtrat trägt vor, dass der Kanton das Sekundarschulhaus Frenke voraussichtlich ab Sommer 2018 sanieren werde, wobei auch bei diesem Projekt die Wandeler &

Stocker Architekten GmbH verantwortlich sei. Eine Nachnutzung des Containerprovisoriums werde geprüft. Eventuell könnten die Container nahtlos übernommen werden. Ansonsten seien keine Synergien ersichtlich. Zu beachten sei, dass die beiden Sanierungen aus betrieblichen Gründen zwingend nacheinander erfolgen müssten.

Die BPK kann diese Erläuterungen nachvollziehen und hat diesbezüglich keine weiteren Fragen mehr.

f. Energie

Das heutige Primarschulhaus Frenke ist mit Abstand Liestals grösster Energieverbraucher. Dies bewog die BPK im August 2012 dazu, im Hinblick auf das Vor- und Bauprojekt zwei Empfehlungen betreffend Energiegewinnung durch Photovoltaik und MinergieP-Standard zu formulieren (vgl. Bericht Nr. 2012-225a).

Der Stadtrat legt nunmehr dar, die Frage der Photovoltaik-Anlage sei in einer separaten Studie geprüft worden. Danach sei eine Anlage an der Fassade aufgrund des geringen erzielbaren Wirkungsgrades (Verschattung) ökologisch nicht sinnvoll. Demgegenüber sei der Bau einer Dachanlage auf dem Schulhaus durchaus empfehlenswert. Die Stadt sei gewillt, das Dach zu diesem Zweck zu vermieten. Entsprechende Vorgespräche seien pendent, wobei (wie bereits beim Schulhaus Fraumatt) eine Miete durch die ADEV Energiegenossenschaft im Raum stehe. Die Kommission erklärt sich mit der Haltung des Stadtrats einverstanden.

Des Weiteren weist der Stadtrat darauf hin, dass das sanierte Primarschulhaus Frenke den Anforderungen des Minergie-Standards gerecht zu werden vermöge. Aufgrund des Energiemixes der Fernwärme und des ungedämmten Bodens sei aber keine entsprechende Zertifizierung möglich. Um dennoch die energetischen Vorzüge des Projekts zu belegen, liefert die Stadt der BPK auf deren Wunsch hin die Energiekennzahl nach SIA 380/1. Diese weist einen Heizwärmebedarf von 79 Megajoule/Quadratmeter (MJ/m²) aus. Darin ist das gesamte Gebäude inklusive Haustechnik (Energieträger, kontrollierte Lüftung etc.) berücksichtigt. Zum Vergleich: Die Primäranforderung an den Wärmeschutz der Gebäudehüllen bei Neubauten gemäss MinergieP liegt bei 97 MJ/m². Die BPK zeigt sich hocherfreut, dass das sanierte Primarschulhaus Frenke die verlangten Energieverbrauchswerte des MinergieP-Standards deutlich unterschreiten wird.

2.6 Gesamtwürdigung

Die vorgeschlagene Sanierung des Primarschulhauses in der Schulanlage Frenke weiss in jeder Hinsicht zu überzeugen. Das Projekt entspricht den gesetzlichen und nutzerbedingten Anforderungen, ist finanziell ausgewogen und darüber hinaus nachhaltig und ökologisch. Die BPK steht geschlossen hinter dem Vorschlag des Stadtrats und kann sich seinem Antrag demzufolge einstimmig anschliessen.

3. Anträge der BPK

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat **einstimmig**, den Bruttokredit in der Höhe von TCHF 11'500 für die Sanierung des Primarschulhauses in der Schulanlage Frenke zu genehmigen.



Diego Stoll, Präsident BPK

Liestal, 11. Januar 2015