Stadt Liestal
Einwohnerrat
BPK Bau- und Planungskommission

2022-146a

Schulanlage Gestadeck, Neubau Pavillon – Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK) zum Nachtragskredit in Folge ungenügender Tragfähigkeit des Baugrunds und Entsorgung von belastetem Aushubmaterial

1. Grundlage
Gestützt auf § 57 des ER-Geschäftsreglements überweist der Einwohnerrat am 30.11.2022 auf Antrag des Büros einstimmig die Vorlage Nachtragskredit für das Bauprojekt Schulanlage Gestadeck, 2022-146 an die BPK zur Vorberatung.

2. Sitzungsablauf
Die BPK behandelt die Vorlage an 2 Sitzungen. Zusätzlich sind der zuständige Stadtrat, der Abteilungsleiter Hochbau und die Projektleiterin anwesend.
Das Geschäft ist von einer gewissen Dringlichkeit, weil die neuen Schulräume bereits ab Sommer 2024 benötigt werden.

3. Beratung der BPK

Ablauf der Stadt bei Bauvorhaben
Dass der Untergrund des Gestadeck-Schulhauses erst nach der Abstimmung untersucht wurde, entspricht dem normalen Ablauf bei solchen Projekten. Würde man die geologischen Untersuchungen vor der Beratung eines solche Projekts im Einwohnerrat und einer allfälligen Volksabstimmung machen, erhöhen sich die Kosten des Vorprojekts. Im Falle einer Ablehnung einer Vorlage wären somit die Kosten der Stadt für das nicht umgesetzte Vorprojekt höher. Es wird geprüft, ob der Ablauf bei künftigen Bauvorhaben angepasst werden soll.

Alternativstandorte
Es wurde darüber diskutiert, ob es Alternativen zum vorliegenden Bauvorhaben gibt. Für ein Schulstandort dieser Grössenordnung fehlen in Liestal die notwendigen Alternativstandorte. Neben dem eigentlichen Gebäude braucht es sowohl einen Hartplatz wie auch einen Rasenplatz. Der jetzige der Pausenplatz ist der einzige Ort nahe am Stedtli, an dem Grossveranstaltungen durchführbar seien (Schulhaus kann auch aus diesem Grund nicht einfach an eine Stelle mit schadstofffreiem Untergrund platziert werden).

Ein neues Vorhaben an einem anderen Standort kommt auch aus zeitlichen Gründen nicht in Frage. Dies gilt sowohl für komplette Neubauten wie auch für Projekte, die auf bestehende Gebäude aufbauen (z.B. Lehrerseminar). Aufgrund der Schulraumplanung wird der zusätzliche Schulraum ab Mitte 2024 benötigt. Ein neues Projekt würde erheblich mehr Zeit in Anspruch nehmen. Zudem ist selbst bei der

Erweiterung von bestehenden Bauten nicht davon auszugehen, dass die Kosten tiefer ausfallen würden.

Auswirkungen der neuen Erkenntnisse betreffend geologischer Rahmenbedingen
Nach den detaillierten Probebohrungen und Abklärungen ist eine Aufschüttung in diesem Ausmass nicht tragfähig genug für die Erstellung einer Baute in der geplanten Grösse.

Die Fundament - Variante Pfählung ist in enger Zusammenarbeit mit dem AUE als die Empfehlenswerteste beschlossen worden. Zudem ist es die kostengünstigste Lösung, weil lediglich das Material aus den Bohrlöchern entsorgt werden müsse. Das umliegende Volumen muss nicht entsorgt werden.

Im Bereich des Pausenplatzes wird an der Oberfläche nur so viel belasteter Boden entsorgt wie notwendig. Zusammen mit dem Aushub und dem Material aus den Bohrlöchern sind insgesamt etwas über 1’000 m3 belasteter Boden zu entsorgen. Im Bereich des Pausenplatzes werden nach Bauende zur Überprüfung der Qualität wiederum Bodenproben entnommen und analysiert. Gemäss dem Abteilungsleiter wird das gesamte Projekt durch einen Baubiologen begleitet, was sich bereits beim Bau des Frenkenschulhauses bewährt hat.

Der jetzige Pavillon steht bereits seit längerer Zeit wegen wiederholter Rissbildung unter ständiger Beobachtung. Bis zu den im Zusammenhang mit dem Neubau durchgeführten Probebohrungen sei jedoch nicht klar gewesen, woher diese Risse kommen. Nun ist klar, dass der Boden nicht tragfähig genug ist und sich der Untergrund immer wieder setzt.

Weitere Mehrkosten
Neben Mehrkosten für die notwendige Pfählung und die Entsorgung des Aushubs sind vor allem noch starke Überschreitungen bei den Elektroanlagen und den Heizungs- und Lüftungsanlagen auszumachen.

Die Mehrkosten der Elektroanlagen betreffen zum grossen Teil den Altbau, weil die dem Vorprojekt zugrunde liegende Referenzofferte zu tief gewesen sei und die Erweiterung der Unter- und Hauptverteilung nicht mitberücksichtigt wurde.
Dies sei äusserst ärgerlich, muss aber so akzeptiert werden.

Der nun im Nachtragskredit enthaltene Fernwärmeanschluss ist eine Zusatzinvestition, die aus heutiger Sicht in Zusammenhang mit der Energiekrise sehr sinnvoll und begrüssenswert ist.
Ebenfalls wird mit den Architekten abgeklärt, wie die bereits im Projekt vorgesehene kleine Küche optimiert werden kann.

Die Architekturhonorare wurden pauschalisiert und werden durch die zusätzlichen Kosten also nicht höher.

Sollten sich im Verlaufe des Projektes Möglichkeiten ergeben, das Gebäude günstiger zu erstellen, wird das auch umgesetzt und der Kredit nicht voll ausgenützt.

4. Schlussbemerkungen

Nach der Beantwortung aller von der Kommission gestellter Fragen und der Beratung, zieht die Kommission folgendes Fazit:

- Der Bau steht städtebaulich am richtigen Ort. In der Schulraumplanung ist die Stadt auf den zentralen Standort Gestadeck angewiesen, weil dieser alle Schulkreise bedient. Ausserdem kann die Entwicklung des Schulraumbedarfs für die nächsten Jahre nur abgeschätzt werden.

- Im Gestadeck müssen nur die fehlenden Räume für einen kompletten Klassenzug erstellt werden. Das ist deshalb kostengünstiger als anderswo (sowieso erforderlich ist die Sanierung vom belasteten Oberboden beim Spielplatz inkl. Erstellung neuer Spielplatz).

- Es ist zeitlich die einzige Möglichkeit, im Sommer 2024 über das notwendige Schulraumangebot zu verfügen und damit das Provisorium Rosen für weiteren Bedarf freizuhalten.

- Es gibt keinen Ort, an dem der benötigte Schulraum kostengünstiger realisiert werden kann. Mit Ausnahme des Pavillons haben die alten Räume Qualitäten, die weiter genutzt werden könnten, was ökonomisch und ökologisch sinnvoll sei.

5. Antrag

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 6 Ja Stimmen und einer Enthaltung dem Nachtragskredit Schulanlage Gestadeck Neubau Pavillon Ausführungsprojekt, Konto 2.2171.5040.0299, in der Höhe von 1'949’000.-- Fr. inkl. 7.7 % MWST zuzustimmen.

Werner Fischer, Präsident BPK Liestal, im Januar 2023