

Vorlage an den Landrat

Titel: 2017-347
SEK II Schulen Polyfeld 1 MuttENZ
Nachnutzung ehemalige Fachhochschul-Gebäude
Gesamtsanierung und Umbau Gründenstrasse 40, 42 und 44 in MuttENZ
Verpflichtungskredit (Projektierung)

Datum: 19. September 2017

Nummer: 2017-347

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)

Vorlage an den Landrat

2017-347

SEK II Schulen Polyfeld 1 MuttENZ

Nachnutzung ehemalige Fachhochschul-Gebäude

Gesamtsanierung und Umbau Gründenstrasse 40, 42 und 44 in MuttENZ

Verpflichtungskredit (Projektierung)

vom 19. September 2017



1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Mit der Genehmigung der Landratsvorlage [2015/375](#) «Entwicklungskonzept SEK II Schulen Muttentz, Quartierplanung und Umsetzungsstrategie» vom 20. Oktober 2015 hat der Landrat die Umsetzungsstrategie für die SEK II Schulen im Polyfeld in Muttentz zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese basiert auf dem Entscheid der Regierung den Schul-Campus Muttentz mit einer vorausschauenden Areal- und Bebauungsplanung zu einem Bildungscluster zu entwickeln. In die Planung einzubeziehen waren neben dem Bedarf für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), der Bedarf für die kantonalen Schulen der Sekundarstufe II, der gewerblich-industriellen Berufsfachschule Muttentz (GIBM), dem Gymnasium Muttentz (GYM) und des Bildungszentrums der Kaufmännischen Vereinigung BL (kvBL). Gemeinsam mit der Gemeinde Muttentz wurden in der Folge ein Arealentwicklungsverfahren und eine Testplanung mit dem Ziel einer nachhaltigen, wirtschaftlichen, funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils *Kriegacker* durchgeführt. Aus der Testplanung ging der neue Standort der FHNW an der Hofackerstrasse hervor. Zur Deckung des Flächenbedarfs der SEK II Schulen konnten alle Liegenschaften im Areal in Betracht gezogen werden.

Zwischenzeitlich hat die Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion (BKSD) ihre strategische Ausrichtung für die Sekundarstufe II unter der Vorgabe einer optimierten Nutzung der bestehenden Infrastruktur im Kanton aktualisiert und erweitert. Mit RRB Nr. 1512 vom 25. Oktober 2016 «Entwicklung des Bildungsclusters Sekundarschule II» beschloss der Regierungsrat die neuen Strategien und beauftragte das Hochbauamt mit der Anpassung der bestehenden Planungen für den Sekundarschulstandort im Polyfeld in Muttentz. Der Raumbedarf, die Etappierungen und die möglichen (Nach-)Nutzungen von Liegenschaften wurden in Zusammenarbeit mit der BKSD neu beurteilt, weiter optimiert und angepasst. Im Rahmen eines Informationsanlasses am 19. Juni 2017 informierten die BKSD gemeinsam mit der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) Beteiligte, Interessierte und die Öffentlichkeit über die wesentlichen Züge der strategischen Neuausrichtung und die Projektfolgen.

Aus Projektsicht wesentlich ist die Entscheidung zur Zusammenführung der kantonalen GIB-Schulen, der GIB Muttentz mit Aussenstandort Pratteln und der gewerblich industriellen Berufsfachschule Liestal (GIBL), an einem Standort in Muttentz. Die Synergieeffekte der Zentralisierung führen zu einer markanten Reduktion des Flächenbedarfs für die Gewerblich-industriellen Berufsfachschulen Basel-Landschaft (GIB BL). Die im Herbst 2018 durch den Bezug des Neubaus der FHNW frei werdenden heutigen FH-Gebäude bieten hierfür ausreichend Platz.

Mit der strategischen Neuausrichtung für die SEK II Schulen im Polyfeld konnten neu drei statt der bisher geplanten vier Projekte definiert werden. Die Optimierungen in der Projektgliederung und der Ablaufplanung führen neben einer Flächeneinsparung zu einer Reduktion des Gesamtinvestitionsrahmens über alle Projekte.

Dem Landrat wird mit dieser Vorlage beantragt, die Planung für das erste von insgesamt drei Projekten zur Schaffung eines SEK II-Clusters im Polyfeld in Muttentz anzugehen. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten für das Projekt SEK II Schulen Polyfeld 1 belaufen sich auf geschätzte CHF 124.2 Mio. Der Fertigstellungstermin ist auf 2024 geplant. Der Verpflichtungskredit beinhaltet die notwendigen Finanzmittel zur Durchführung der SIA Teilphasen 22 «Auswahlverfahren» bis und mit SIA Teilphase «41 Ausschreibung».

Mit dieser Vorlage wird dem Landrat für die Planung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1 ein Verpflichtungskredit in der Höhe von **CHF 13'300'000.-- inkl. MwSt.** von aktuell 8% beantragt.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Bericht.....	4
2.1.	Ausgangslage	4
2.1.1.	Anpassung Strategische Planung	5
2.1.2.	Auswirkungen	5
2.1.3.	Begründung Bedarf	8
2.1.4.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	9
2.2.	Ziel der Vorlage	9
2.2.1.	Künftige Situation	10
2.2.2.	Materieller Erfüllungsgrad	10
2.3.	Erläuterungen	10
2.3.1.	Alternativen	10
2.3.2.	Gewählte Lösung	10
2.3.3.	Projekt	11
2.3.4.	Termine	13
2.4.	Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm	13
2.4.1.	Einbindung in die Planung	14
2.4.2.	Risikobeurteilung	14
2.5.	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	14
2.6.	Finanzielle Auswirkungen	15
2.6.1.	Investitionskosten	15
2.6.2.	Projektfinanzierung / Beiträge Dritter	18
2.6.3.	Folgekosten	18
2.6.4.	Weitere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	19
2.7.	Finanzrechtliche Prüfung	20
3.	Antrag.....	20
3.1.	Beschluss	20
4.	Anhang.....	20

2. Bericht

Die vorliegende Projektierungskreditvorlage baut auf dem Beschluss des Landrats zur Landratsvorlage [2015/375](#) «Entwicklungskonzept SEK II Schulen in Muttentz, Quartierplanung und Umsetzungsstrategie» vom 20. Oktober 2015 auf. Die in der Folge geleisteten Planungsschritte und die weitere Projektentwicklung werden dargestellt und erläutert.

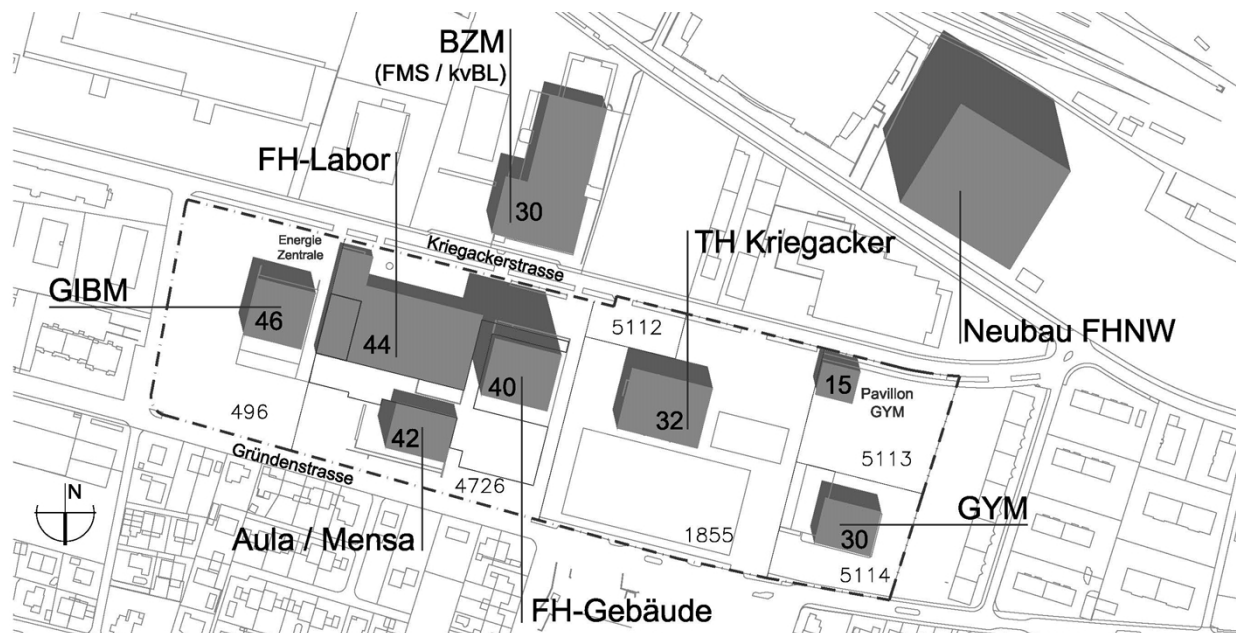
2.1. Ausgangslage

Entwicklungskonzept

Mit der Genehmigung der Landratsvorlage [2015/375](#) hat der Landrat die Umsetzungsstrategie für die SEK II Schulen im Polyfeld in Muttentz zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese basiert auf dem Entscheid der Regierung (RRB Nr. 0672 vom 06. Mai 2008) den Schul-Campus Muttentz mit einer vorausschauenden Areal- und Bebauungsplanung zu einem Bildungscluster zu entwickeln und so seine Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. In die Planung einzubeziehen waren neben dem Bedarf für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), der Bedarf für die kantonalen Schulen der Sekundarstufe II, der Gewerblich-industriellen Berufsfachschule Muttentz (GIBM), dem Gymnasium Muttentz (GYM) und des Bildungszentrums des Kaufmännischen Vereins BL (kvBL).

Gemeinsam mit der Gemeinde Muttentz wurden in der Folge ein Arealentwicklungsverfahren und eine Testplanung mit dem Ziel einer nachhaltigen, wirtschaftlichen, funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils *Kriegacker* durchgeführt. Hier befinden sich neben den SEK II Schulen, die heutigen Gebäude der Fachhochschule (FH). Aus der Testplanung ging der neue Standort der FHNW an der Hofackerstrasse hervor. Zur Deckung des Flächenbedarfs der SEK II Schulen konnten alle Liegenschaften im Areal in Betracht gezogen werden.

Areal Kriegacker – heutige Nutzungen



In der LRV [2015/375](#) wurde dargelegt, dass aufgrund der damaligen Ausgangslage für folgende Projekte, zeitlich gestaffelt, separate Verpflichtungskredite beantragt werden sollten:

- Sanierung GIBM-Gebäude und Erweiterungsbau
- Sanierung FH-Gebäude und Nachnutzung durch kvBL, GYM und FMS
- Sanierung Infrastrukturbauten (Aula, Mensa, Mediathek)
- Sanierung und Erweiterung Sportbauten (posteriorisiert)

Mit der damals genehmigten Verpflichtung wird derzeit ein neuer Quartierplan (QP) entsprechend der Vorgaben des Teilzonenreglements erstellt, da mit dem bisher gültigen QP von 1996 die heutigen räumlichen Bedürfnisse der SEK II Schulen nicht gelöst werden können. Er entspricht ausserdem nicht mehr den Zielvorgaben für die Entwicklung des Gebiets Polyfeld.

2.1.1. Anpassung Strategische Planung

Im Rahmen der Arealentwicklung Polyfeld hat die Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion (BKSD) ihre strategische Ausrichtung für die Sekundarstufe II unter der Vorgabe einer optimierten Nutzung der bestehenden Infrastruktur im Kanton aktualisiert und erweitert. Ziel ist es, den demographischen und gesellschaftlichen Herausforderungen und den Entwicklungen in der Berufsbildung und in den Mittelschulen, langfristig gerecht zu werden. In der Planung der Bildungsangebote wird eine massvolle Konzentration von Raum und Organisation angestrebt, um flexibel, nachhaltig und ökonomisch auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können.

Mit RRB Nr. 1512 vom 25. Oktober 2016 „Entwicklung des Bildungsclusters Sekundarschule II“ beschloss der Regierungsrat die neuen Strategien und beauftragte das Hochbauamt mit der Anpassung der bestehenden Planungen für den Sekundarschulstandort im Polyfeld in MuttENZ. Der Raumbedarf, die Etappierungen und die möglichen (Nach-)Nutzungen von Liegenschaften wurden in Zusammenarbeit mit der BKSD neu beurteilt, weiter optimiert und angepasst. Im Rahmen eines Informationsanlasses am 19. Juni 2017 informierten die BKSD gemeinsam mit der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) Beteiligte, Interessierte und die Öffentlichkeit über die wesentlichen Züge der strategischen Neuausrichtung und die Projektfolgen.

Von vorangiger baulicher Relevanz ist die Entscheidung zur Zusammenführung aller Gewerblich-industriellen Berufsfachschulen (GIB), der GIB MuttENZ mit Aussenstandort Pratteln und der GIB Liestal (GIBL), an einem Standort in MuttENZ. Gegenüber den in der Vorlage [2015/375](#) beschriebenen positiven Aspekten einer Projektrealisierung im Areal *Kriegacker*, weist diese Weiterentwicklung des Projekts zusätzliche organisatorische, betriebliche und wirtschaftliche Vorteile aus:

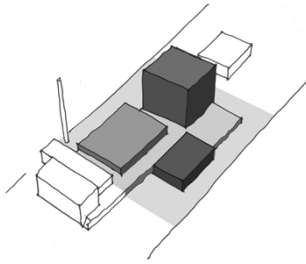
- Optimierung Betriebsabläufe GIB-Schulen
- Entfall provisorische Unterbringung GIBM

2.1.2. Auswirkungen

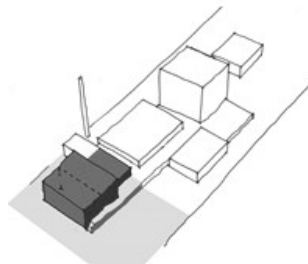
Die strategische Entscheidung des Regierungsrates mit RRB Nr. Nr. 1512 vom 25. Oktober 2016 zu Gunsten einer verbesserten Nutzung bestehender Infrastrukturen, hat wesentliche Auswirkungen auf die Projektplanung für die SEK II-Schulen im Polyfeld. Die Projektgliederung und die Ablaufplanung der Projekte wurden angepasst, respektive überarbeitet. Einsparungen konnten beim Flächenbedarf und bei den geplanten Investitionen erzielt werden.

Projektgliederung

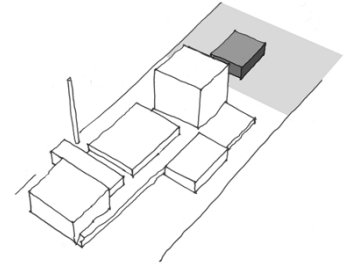
Die bisherigen Planungen basierten auf vier Projekten, welche auf dem Areal Kriegacker realisiert werden sollten. Als Folge des Strategieentscheides wurden neu drei Projekte definiert:



Projekt 1: SEK II Schulen Polyfeld 1



Projekt 2: SEK II Schulen Polyfeld 2



Projekt 3: Sportanlagen SEK II

SEK II Schulen Polyfeld 1, MuttENZ

Gesamtsanierung, Umbau und Nachnutzung der ehemaligen FH-Gebäude Gründenstrasse 40 (heutiges FH-Gebäude), Gründenstrasse 42 (Aula, Mensa) und Gründenstrasse 44 (Labor und So-ckelbau). Erstellung einer 3-fach Turnhalle. Nachnutzung durch die zusammengeführten Standorte der Gewerblich-industriellen Berufsfachschulen BL (GIB BL).

SEK II Schulen Polyfeld 2, MuttENZ

Gesamtsanierung, Umbau und Erweiterung Gründenstrasse 46 (heutiges GIBM-Gebäude). Nachnutzung durch Gymnasium, Fachmittelschule und kvBL.

Sportanlagen SEK II, MuttENZ (posteriorisiert)

Gesamtsanierung und Erweiterung Gründenstrasse 32 und Aussenanlagen Parzelle Nr. 1855.

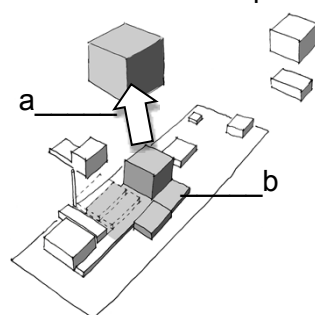
Ablaufplanung

Mit dem Einbezug der GIB Liestal in die Gesamtplanung kommt es zu einer Anpassung der Rochadenplanung. Auf eine Zwischennutzung des ehemaligen FH-Gebäudes als Provisorium für die GIBM kann verzichtet werden.

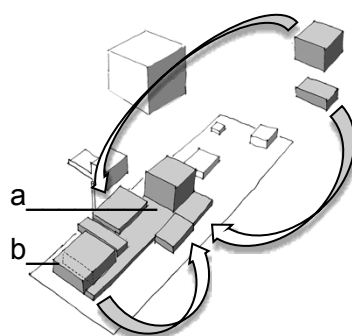
Stand bisherige Ablaufplanung

Nach dem Umzug der FH in den Neubau FHNW im Herbst 2018 sollte die GIBM während der Sanierung und Erweiterung der Gründenstrasse 46 (GIBM-Gebäude) für mindestens zwei Jahre in die Gründenstrasse 40 (heutiges FH-Gebäude) zügeln. Mit dem Wiederbezug des sanierten und erweiterten GIBM-Gebäudes sollte die Integration des Aussenstandorts Pratteln erfolgen. Nach einer weiteren Bauzeit von etwa drei Jahren für die Sanierung der Gründenstrasse 40, 42 und 44 sollten GYM, FMS und kvBL hier einziehen. Erst danach sollten die Sportanlagen saniert und ergänzt werden.

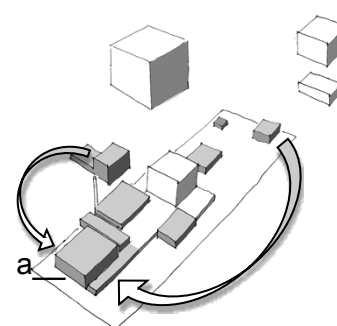
Aktualisierte Ablaufplanung



- a- Aus-/Umzug FHNW
b- Sanierung ehem. FH-Gebäude



- a- Bezug ehem. FH-Gebäude durch GIB BL
b- Sanierung und Erweiterung ehem. GIBM-Gebäude



- a- Bezug ehem. GIBM-Gebäude durch GYM, FMS und kvBL

In der optimierten Ablaufplanung auf Basis der drei neu definierten Projekte kann auf eine provisorische Nutzung des FH-Gebäudes durch die GIBM verzichtet werden. Der damit verbundene, zusätzliche Umzug inklusive der notwendigen temporären baulichen Anpassungen (Werkstätten, Spezialunterrichtsräume, etc.) entfällt. Die GIBM verbleibt bis zum Abschluss der zuerst erfolgenden Gesamtanierung und des Umbaus der Gebäude Gründenstrasse 40, 42 und 44 in den heutigen Räumlichkeiten. Mit dem Bezug der sanierten Gebäude wird die Konzentration der Gewerblich-industriellen Berufsfachschule Basel-Landschaft (GIB BL) in Muttenz vollzogen. Erst danach wird das heutige GIBM-Gebäude Gründenstrasse 46 – wie bis anhin geplant - saniert und erweitert und steht einer Nutzung durch GYM, FMS und kvBL zur Verfügung.

Flächenentwicklung

Die Synergieeffekte aus der neuen Konzeption für die SEK II Schulen Muttenz führen, über alle Standorte gesehen, insgesamt zu einer deutlichen Flächeneinsparung. Der Flächenbedarf Hauptnutzfläche (HNF) aller Projekte, mit Einbezug der GIB Liestal, sinkt von insgesamt 34'699 m² auf 29'707 m². Dies entspricht einer Einsparung von rund 4'992 m² Hauptnutzfläche.

Bedarfsvergleich alt - neu	Hauptnutzflächen (m ²) nach Nutzer / Nutzergruppen / Nutzung						
	kvBL	GYM	GIBM ¹	GIBL	Zentr. Infrastruktur		Total
					Aula/Mensa	Sport	
Flächenbedarf Vorlage 2015/375							
Hauptnutzflächen (HNF)	3'253	7'254	8'022		2'460	5'000	25'989
nicht enthalten / Bestand GIBL				6'550		2'160	8'710
Total Flächenbedarf "alt" unter Einbezug IST-Flächen GIBL							34'699
Flächenbedarf Strategie neu							
Hauptnutzflächen (HNF)	3'253	7'254	11'257		2'943 ²	3'380 ³	28'087
restl. (posteriorisierte) Sportanlagen						1'620	1'620
Total Flächenbedarf "neu" unter Berücksichtigung Synergieeffekte							29'707
Differenz = Einsparung HNF							- 4'992

¹ inkl. Aussenstandort Pratteln

² Anteil Projekt SEK II Schulen Polyfeld 1 sind 1'270 m² Versammlungs- und Bühnenräume und 410 m² Bibliothek/Mediathek

³ Anteil Projekt SEK II Schulen Polyfeld 1 sind 2'055 m² Sportflächen

Investitionsrahmen

Die neue Projektgliederung, die angepasste Ablaufplanung und die Flächeneinsparung führen zu einer Reduktion des Investitionsrahmens über alle Projekte um rund **CHF - 9.15 Mio.** Diese wird trotz dem Einbezug der GIBL, und damit der Zentralisierung der kantonalen Gewerblich-industriellen Berufsfachschulen, erzielt. Das Projekt «Muttenz, Infrastrukturbauten» (CHF 42.50 Mio.) entfällt, respektive wird, ebenso wie ein Teil der posteriorisierten Sportanlagen (reduziert um CHF 16.35 Mio.), im Rahmen des Projekts «Muttenz, SEK II Schulen Polyfeld 1» realisiert. In Folge der Projektdauer von mindestens acht Jahren für die beiden Projekte «Polyfeld 1 und 2» führt das Plus bei den heute priorisierten Projekten (CHF + 7.20 Mio.) zu keinem Ausgaben-Peak in der langfristigen Investitionsplanung. Die Sanierung der GIB-Gebäude in Liestal für eine allfällige Nachnutzung ist nicht Bestandteil der Landratsvorlage. Eine Budgetposition für eine allenfalls notwendig werdende Sanierung ist im Investitionsprogramm eingestellt.

	Projektsumme bisher b.u.m. IPR 2017 - 2026	Projektsumme neu ab IPR 2018 - 2027	Differenz
Muttenz, SEK II Schulen Polyfeld 1 (Gründenstrasse 40, 42 und 44)	85.80	124.20	+ 38.40
Muttenz, SEK II Schulen Polyfeld 2 (Gründenstrasse 46)	71.80	83.10	+ 11.30
Muttenz, Infrastrukturbauten (Gründenstrasse 42 und 44)	42.50	0.00	- 42.50
Total Projekte priorisiert	200.10	207.30	+ 7.20
Muttenz, Sportanlagen SEK II (posteriorisiert)	33.20	16.85	- 16.35
Total Projekte priorisiert und posteriorisiert	233.30	224.15	- 9.15

2.1.3. Begründung Bedarf

Flächendefizit SEK II Schulen Muttenz

Die mit dem RRB Nr. 0208 vom 8. Februar 2011 bestätigten Raumprogramme der SEK II Schulen Muttenz (GIBM, GYM und kvBL) weisen gegenüber der heutigen Situation ein Flächen-, respektive Raumdefizit auf. Dieses liegt überwiegend bei den Unterrichts-, Kurs- und Sporträumen sowie bei den Flächen für Mediathek, Aufenthalt von Lernenden für individuelles Arbeiten und Arbeitsraum für Lehrpersonen. Hinzu kommen heute betrieblich ungünstige Verhältnisse durch die Verteilung der Schulen auf unterschiedliche Gebäude und/oder Standorte, wie z.B. die Aufteilung der GIBM auf die Standorte in Muttenz und Pratteln. Auch nach der Anpassung der Strategischen Planung ist die geplante Erweiterung des heutigen GIBM-Gebäudes, dann aber für eine Nutzung durch GYM, FMS und kvBL, notwendig. Der Raumbedarf dieser Schulen und deren räumliche und betriebliche Zusammenlegung auf dem Areal *Kriegacker* wird mit dem Projekt «SEK II Schulen Polyfeld 2» gedeckt.

Flächenbedarf GIB BL

Mit RRB Nr. 1512 vom 25. Oktober 2016 „Entwicklung des Bildungsclusters Sekundarschule II“ hat der Regierungsrat den Flächenbedarf, respektive das Raumprogramm für die zentrale Gewerblich-industrielle Berufsfachschulen Basel-Landschaft (GIB BL) genehmigt. Durch die gemeinsame Unterbringung am zentralen Standort in Muttenz kann der Flächenbedarf der kantonalen Gewerblich-industriellen Berufsfachschulen (GIB BL) insgesamt von 17'032 m² HNF um 14.2% auf 14'610 m² HNF optimiert werden (exkl. Anteil Sport / inkl. gemeinsame Infrastrukturen SEK II Schulen für Aula/Mensa). Neben den unmittelbaren ökonomischen Vorteilen einer Flächenreduktion besteht die Möglichkeit fachliche Synergien zu nutzen, ein Kompetenzzentrum für die Berufsbildung mit einer hohen Flexibilität zu schaffen und Personaloptimierungen im Verwaltungs- und Lehrbereich, sowie der Administration vorzunehmen. Im ehemaligen Gebäude der Fachhochschule stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, um die neue zentrale Gewerblich-industrielle Berufsfachschule auf-

zunehmen. Die Liegenschaft der Gewerblich-industriellen Berufsfachschule Liestal kann veräussert oder einer Nachnutzung zugeführt werden. Entsprechende Abklärungen wurden im 2. Quartal 2017 gestartet.

Instandsetzungsbedarf

Die Gebäude Gründenstrasse 40, 42 und 44 stammen aus den 1970er-Jahren. Sie befinden sich in einem baulich schlechten Zustand und müssen umfassend saniert werden. Die Rohbauten sind, mit Ausnahme des Labor-Traktes, in ihrer Substanz erhaltenswert. In den Untergeschossen befinden sich technische Anlagen und Leitungen für die Versorgung von weiteren Energiebezügern, der Genossenschaft Elektra Birseck (Baurecht), der Atel Aare-Tessin AG und der Elektra Birseck (Durchleitungsrecht). Diese müssen aufrechterhalten werden.

Typisch für Gebäude aus den 1970er Jahren sind die nachgewiesenen Schadstoffvorkommen, hier insbesondere im Fassadenbereich, bei den Haustechnikkomponenten und im Innenausbau. Die Schadstoffe müssen fachgerecht rückgebaut und entsorgt werden. In Absprache mit der SUVA wird der Schulbetrieb in der Gründenstrasse 40 (FH-Gebäude) seit Jahren unter Einhaltung eines Änderungsverbots und der Vornahme vierteljährlicher Luft-Messungen aufrechterhalten. Zwingend notwendige, auch begrenzte bauliche Eingriffe und Unterhaltsarbeiten sind mit hohem Aufwand und entsprechend hohen Kosten verbunden.

Aufgrund der anstehenden Projektrealisierungen wurde in den vergangenen Jahren der Gebäudeunterhalt bezüglich Sicherheit, Gebäudetechnik und Betrieb auf ein absolutes Minimum reduziert.

2.1.4. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

In der Vorlage [2015/375](#) wurden die bereits erfolgten Planungen, Entscheidungen und Beschlüsse zur Projektplanung Polyfeld MuttENZ detailliert dargelegt. Seither sind folgende weiteren Planungsschritte erfolgt:

Studienauftrag und Quartierplanverfahren

2016 wurden in einem begleiteten Studienauftrag unter Einbezug der Gemeinde MuttENZ, der Nutzer, der Besteller-Direktion und externer Fachpersonen die Grundlagen für die neue Quartierplanung erarbeitet. Davon ausgehend wurde Anfang 2017 das Quartierplanverfahren für das Areal «SEK II Schulanlagen Polyfeld» in MuttENZ gestartet.

Machbarkeit Raumprogramm GIB-BL

In einer Machbarkeitsstudie vom 25. Januar 2017 wurde die Realisierbarkeit des erweiterten Raumprogramms für die zentrale Gewerblich-industrielle Berufsfachschule im Projektperimeter in MuttENZ nachgewiesen. Eine notwendige, frühzeitige Realisierung von Sportanlagen wurde in die Überlegungen einbezogen. Eine Kostenschätzung $\pm 20\%$ wurde erstellt.

Eigentumsübertragung

Historisch bedingt, besteht an verschiedenen Parzellen im Areal *Kriegacker* Miteigentümerschaft. An der Liegenschaft Parzelle Nr. 1855 besitzt die Gemeinde MuttENZ ein Viertel Eigentumsanteil. Die bestehenden Bauten der FH (Parzelle 4726) befinden sich je zur Hälfte im Miteigentum von Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Die Ablösung des Miteigentums vom Kanton Basel-Stadt durch den Kanton Basel-Landschaft ist in Vorbereitung und soll Ende 2017 abgeschlossen sein. Die Eigentumsbereinigung ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Sie wird dem Landrat in einem gesonderten Geschäft zur Behandlung unterbreitet.

2.2. Ziel der Vorlage

Mit dieser Vorlage werden die gegenüber der Vorlage [2015/375](#) geänderte Umsetzungsstrategie dargelegt und die notwendigen finanziellen Mittel zur Durchführung eines Auswahlverfahrens und der Planung bis und mit der SIA Teilphase 41 «Ausschreibung» des Bauvorhabens SEK II Schulen Polyfeld 1 beantragt.

2.2.1. Künftige Situation

Strategische Ziele

Durch die bauliche und betriebliche Konzentration der SEK II Schulen in Muttenz können die Bildungsangebote im Kanton nachhaltig organisiert werden. So kann auf die verschiedenen Einflüsse, z. B. Bevölkerungsentwicklung, Veränderungen in der Berufswahl, etc. flexibel und ökonomisch sinnvoll reagiert werden. Die Angebote der Berufsbildung und der Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung des Kantons werden in Muttenz zusammengefasst. Nach dem Neubau der FHNW erfolgt damit ein weiterer Schritt in Richtung „Bildungscluster Polyfeld“. Der nachgewiesene Flächenbedarf der SEK II-Schulen wird in Muttenz nachhaltig gedeckt. Die Betriebseffizienz der Nutzergruppen am zentralen Standort wird gesteigert.

Die Umsetzung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1 ermöglicht eine dauerhafte und nachhaltige Weiternutzung der Liegenschaften Gründenstrasse 40, 42 und 44. Die Gewerblich-industrielle Berufsfachschule wird an einem geeigneten Standort konzentriert und ihr Raumbedarf vollständig und langfristig gedeckt.

Bauliche Ziele

Mit der Gesamtanierung und dem Umbau der Liegenschaften Gründenstrasse 40, 42 und 44 werden langfristig

- die Bauschadstoffe entfernt
- der Wert der Grundsubstanz (Rohbau) erhalten und gesichert
- die Nutzungsdauer um mindestens 40 Jahre verlängert
- die baulichen, technischen und räumlichen Infrastrukturen an die heutigen Normen, Gesetze und die Bedürfnisse der berufsbildenden Schulen angepasst
- die Anforderungen an einen effizienten Betrieb und einen wirtschaftlichen Unterhalt erfüllt

2.2.2. Materieller Erfüllungsgrad

Mit Abschluss der SIA Teil-Phase 32 liegt ein bewilligungsfähiges und ausschreibungsreifes Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, vor. Parallel zum Prozess der Baukreditvorlage wird die SIA-Teilphase 41 Ausschreibung durchgeführt.

2.3. Erläuterungen

2.3.1. Alternativen

Entsprechend der Ausführungen in der Vorlage [2015/375](#) wurden in der bisherigen Planung seit 2010 diverse Varianten, wie Neubau auf der grünen Wiese, provisorische und definitive Unterbringungen an alternativen Standorten und verschiedene Varianten innerhalb des Polyfelds überprüft. Sämtliche Varianten haben sich weder finanziell, terminlich noch geographisch als sinnvoll erwiesen und wurden verworfen.

Im zwischenzeitlich durchgeführten Studienauftrag zum Quartierplanverfahren und in der Machbarkeitsstudie vom Januar 2017 wurde das Flächen- und Nutzungspotential des Planungssperimeters *Kriegacker* bestätigt. Unter Berücksichtigung der ökonomischen Zielsetzung grösstmöglicher Wirtschaftlichkeit in der Projektplanung, wurden die baulichen und betrieblichen Rochade-Optionen innerhalb des Perimeters geprüft. Zu der nun aufgezeigten baulichen Gesamtstrategie, welche in Abstimmung mit der Strategie der BKSD zur „Entwicklung eines Bildungsclusters Sekundarstufe II“ überarbeitet und angepasst wurde, der Projektgliederung, der Ablaufplanung und der Flächenoptimierung gibt es keine vertretbaren Alternativen.

2.3.2. Gewählte Lösung

Das Projekt «SEK II Schulen Polyfeld 1» umfasst die Gesamtanierung und den Umbau der Liegenschaften Gründenstrasse 40 (FH-Gebäude), Gründenstrasse 42 (Aula/Mensa) und Gründenstrasse 44 (Sockel- und Laborbau). Das FH-Gebäude, und ein grosser Teil des Gebäude-Sockelgeschosses werden, insbesondere in Folge der notwendigen Schadstoffsanierung, auf den Roh-

bau zurückgebaut und entsprechend den Bedürfnissen der Gewerblich-industriellen Berufsfachschule ausgebaut. Das Aula/Mensa-Gebäude wird ebenfalls von Grund auf saniert. Der ehemalige Laborbau der FH ist nicht erhaltenswert und wird zurückgebaut. An dessen Stelle wird eine 3-fach Turnhalle errichtet.

2.3.3. Projekt

Projektperimeter und Projektumfang

Der Planungssperimeter umfasst die Liegenschaften Gründenstrasse 40 (FH-Gebäude), Gründenstrasse 42 (Aula/Mensa) und Gründenstrasse 44 (Laborgebäude). Das FH-Gebäude verfügt über 9 Obergeschosse, das Erdgeschoss, ein Sockel- und ein Untergeschoss. Südlich an den weitläufigen Sockel angebaut und intern verbunden mit dem „Turm“ findet sich das zweigeschossige Aula/Mensa-Gebäude. Nördlich und ebenfalls via Sockel mit dem Hauptbau verbunden liegt das Laborgebäude der FH.

Die Umgebungsflächen der Parzelle Nr. 4726 und Teile der Parzellen Nr. 5112 und 1855 liegen innerhalb des Projektperimeters. Die Gestaltung der Aussenräume ist Bestandteil der Planungen.

Raumprogramm GIB BL

Der mit RRB Nr. 1512 vom 25. Oktober 2016 „Entwicklung des Bildungsclusters Sekundarschule II“ von der Regierung genehmigte Flächenbedarf, respektive das Raumprogramm für die zentrale Gewerblich-industrielle Berufsfachschulen Basel-Landschaft (GIB BL) wurde mit der Machbarkeitsstudie vom 25. Januar 2017 auf seine Realisierbarkeit in den Bestandesbauten in Muttenz hin überprüft. Die notwendigen Flächen finden vollständig in den Gebäuden Gründenstrasse 40, 42 und 44 (ehemalige FH-Gebäude) Platz. Berücksichtigt ist, dass das bisherige Laborgebäude der FH (Gründenstrasse 44) nicht zweckdienlich ist und nicht erhalten werden kann. Hier soll der ohnehin seit langem bestehende und mit der Integration der GIBL neu definierte Bedarf an Sportflächen gedeckt werden.

Raumprogramm GIB BL nach Hauptnutzflächen in m² nach SIA 416

Pos.	Raumgruppen	Anzahl Räume	HNF (m2)
1	Unterrichtsräume	109	8'680
2	Unterrichts-Nebenräume	35	1'400
3	Büro- und Sitzungsräume	21	747
4	Sonstige Nutzungen	8	430
1 - 4	Total Unterricht, Administration	173	11'257
5	Bibliothek, Mediathek	2	410
6	Sporthallen mit Nebenräumen ⁴	3	2'055
7	Versamlungs- und Bühnenräume	17	1'270
5 - 7	Total Gemeinschaft, Aufenthalt, Sport ⁵	41	3'735
1 - 7	Total Raumbedarf GIB BL	214	14'992

⁴ Mit dem Projekt SEK II Schulen Polyfeld 1 zu realisierende Flächen Sport auf dem Areal Kriegacker

⁵ Flächenbedarf GIB BL anteilig am Gesamtraumprogramm SEK II Schulen Polyfeld

Projektabgrenzung

Nicht Teil des Projektes «SEK II Schulen Polyfeld 1» sind die Ablösung des Miteigentums Kanton BS am FH-Gebäude, die Ausarbeitung und das Genehmigungsverfahren des Quartierplans und die Gesamtanierung und Erweiterung der Liegenschaft Gründenstrasse 46 (GIBM-Gebäude).

Vorhaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten im Zusammenhang mit Leerständen und/oder Zwischennutzungen der FH-Gebäude sind nicht Bestandteil dieser Verpflichtung.

Die Sanierung und die Erweiterung der bestehenden Sportanlagen Kriegacker bilden ein separates Projekt und sind derzeit im Investitionsprogramm posteriorisiert.

Massnahmen betreffend weiterer Bestandsbauten, welche aktuell von SEK II Schulen in Muttenz genutzt werden, insbesondere die Liegenschaften Kriegackerstrasse 30 (BZM), Gründenstrasse 30 und 35 (GYM), sind entweder Gegenstand einer gesonderten Vorlage oder werden im Rahmen des laufenden Unterhalts abgewickelt.

Bauliche Massnahmen

Alle Gebäude im Projektperimeter werden umfassend schadstoffsaniert. Vorhandene Bauschadstoffe werden vollständig fachgerecht zurückgebaut und entsorgt. Die Gebäude haben als Tragwerk eine Stahlbetonkonstruktion.

Gesamtanierung und Umbau FH-Gebäude, Gründenstrasse 40

Im „Turm“ umgibt ein Stützenraster den innenliegenden massiven Kern. Dieser dient im Wesentlichen der Aufnahme der Ver- und Entsorgung, der Haustechnik und der vertikalen Erschliessung. Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass die Gebäudestruktur für den Einbau einer schulischen Nutzung durch die GIB BL geeignet ist. In Folge der notwendigen Schadstoffsanierung wesentlicher Bauteile wie Fassade, Innenwände, Unterlagsböden und Innenausbau ist ein Rückbau bis auf den Rohbauzustand angezeigt. Zudem muss das Gebäude bezüglich Wärmeschutz, Erdbeben- und Brandschutzsicherheit ertüchtigt werden. Die gebäudetechnischen Anlagen haben ihren Lebenszyklus überschritten und müssen ersetzt werden. In den Obergeschossen ermöglicht das durchgängige Tragsystem den Einbau der Unterrichts- und der notwendigen Nebenräume, wie Vorbereitung, Gruppenarbeit, etc, in der geforderten Grösse und mit einer zweckdienlichen Geometrie. Im Erdgeschoss ist die zentrale Administration angedacht. Im weitläufigen Sockel können Spezialunterrichtsräume und Werkstätten eingebaut werden.

Gesamtanierung Aula/Mensa-Gebäude, Gründenstrasse 42

Das Aula-/Mensagebäude ist funktional ebenfalls gut strukturiert und wird mit wenigen strukturellen Anpassungen saniert. Schadstoffvorkommen finden sich hier im Wesentlichen beim Innenausbau. Ebenfalls notwendig sind die Ertüchtigungen bezüglich Wärmeschutz, Erdbeben- und Brandschutzsicherheit. Die Gebäudestatik ist betreffend partieller Verstärkungen zu überprüfen. Die gebäudetechnischen Anlagen und insbesondere die Gastronomie-Anlagen der Mensa müssen ersetzt werden.

Gesamtanierung, Umbau Sockel und Ersatz Laborgebäude

Der Sockelbau wird zu Gunsten einer schulischen Nutzung saniert, um- und ausgebaut. Der Wärmeschutz und die Brandschutzsicherheit werden verbessert. Die gebäudetechnischen Anlagen werden der neuen Nutzung angepasst. Aufgrund der ungenügenden Bausubstanz und der für schulische Zwecke unbrauchbaren Struktur wird der heutige Laborbau, Gründenstrasse 44, abgebrochen und durch einen teilweisen Neubau mit einer zwingend notwendigen 3-fach Turnhalle ersetzt. Mit diesen Massnahmen wird zudem die städtebauliche Anbindung der Gesamtanlage, an die Kriegackerstrasse, verbessert.

Planung

Im nächsten Schritt soll im Rahmen eines Auswahlverfahrens ein geeignetes Planerteam gefunden werden. Die besondere Qualifikation der Planer für die Bearbeitung eines Projekts in dieser Grös-

se und Komplexität wird, auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit, ganz wesentlich zum Projekterfolg beitragen. Dementsprechend werden von den Bewerbern unter anderem der Nachweis der fachlichen Kompetenz und der notwendigen Ressourcen erwartet. Das Auswahlverfahren und das Projekt insgesamt, werden gemäss den Vorgaben zur Qualitätssicherung des Hochbauamts durchgeführt. Es ist vorgesehen, das Projektteam durch einen externen Bautreuhänder begleiten zu lassen.

Bauliche Umsetzung

Die Realisierung, beginnend mit der Schadstoffsanierung bis zum Bezug durch die GIB BL, soll rund drei Jahre in Anspruch nehmen und soweit möglich durchgängig und ohne Unterbrechung erfolgen. Nach aktuellem Umsetzungskonzept kann auf die Errichtung von Provisorien verzichtet werden.

2.3.4. Termine

Nach dem Beschluss des Landrats zur Umsetzung des Bauvorhabens bis zum Bezug der Gebäude werden rund sieben Jahre benötigt.

Terminplan Projekt «SEK II Schulen Polyfeld 1»

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Quartierplanverfahren								
Projektierungskreditvorlage								
Auswahlverfahren								
Vorprojekt								
Bauprojekt								
Baukreditvorlage								
Baueingabe								
Ausschreibung								
Schadstoffsanierung								
Realisierung								
Inbetriebnahme								

Abhängigkeiten

Für das Projekt SEK II Schulen Polyfeld 1 bestehen keine unmittelbaren Terminabhängigkeiten. Ein Zusammenhang zwischen dem Neubau der FHNW und dem Projekt besteht insofern, dass jede Verzögerung des Projektstarts zu einer längeren Phase des Leerstands der ehemaligen Gebäude der FH führen wird. Die Projekte SEK II Schulen Polyfeld 2 und Sportanlagen SEK II Murtentz können sinnvoll erst umgesetzt werden, wenn das Projekt SEK II Schulen Polyfeld 1 abgeschlossen ist.

2.4. Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm

Das Projekt SEK II Schulen Polyfeld 1 steht im Einklang mit den Zielen der Regierung.

Basel-Bildungs-Landschaft

Die Bereitstellung einer modernen und den pädagogischen Erfordernissen gerecht werdenden baulichen Infrastruktur unterstützt die Weiterentwicklung der Schulen. Bereits 2008 hat der Regie-

rungsrat entschieden, den Schulcampus Muttentz mit einer vorausschauenden Areal- und Bebauungsplanung zu einem Bildungscluster zu entwickeln und seine Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit zu steigern.

Zusammenleben in Baselland

Die Voraussetzungen zur Integration von Menschen mit Behinderungen werden durch die Sanierungen und die damit einhergehenden Anpassungen an die Anforderungen hindernisfreier öffentlicher Gebäude geschaffen.

Natur- und Klimawandel

Im Zuge der Sanierungen werden die aus den 1970er Jahren stammenden Gebäude saniert, was zu einer erheblichen Reduktion des Energieverbrauchs führen wird. Durch den Verzicht auf einen Neubau kann die für schulische Nutzungen geeignete Rohbaustruktur weiterverwendet und der Produktionsaufwand (Graue Energie) verringert werden. Bauschadstoffe werden rückgebaut und fachgerecht entsorgt.

2.4.1. Einbindung in die Planung

Das Projekt SEK II Schulen Polyfeld 1 ist die erste Etappe der Umsetzungsstrategie «Entwicklungskonzept SEK II Schulen im Polyfeld in Muttentz». Es ist ein Baustein der von der Regierung beschlossenen Entwicklung des Schul-Campus Muttentz zu einem Bildungscluster.

2.4.2. Risikobeurteilung

Für das Projekt «SEK II Schulen Polyfeld 1» bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine aussergewöhnlichen Risiken. Baulich wird der am Standort Muttentz auftretenden Problematik möglicher Dolinen-Vorkommen in den weiteren Projektphasen besondere Beachtung geschenkt.

Das Projekt wird nach den Vorgaben des Hochbauamts zur Qualitätssicherung bei der Projektierung und Realisierung von Bauprojekten abgewickelt. Es wird ein projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM) durchgeführt.

2.5. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Neben der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984, im Speziellen § 17 „Recht auf Bildung, Arbeit, Wohnung“, sind folgende rechtlichen Erlasse massgebend:

Nationale und kantonale Gesetze und Beschlüsse

SR 700	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)
SGS 100	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984, § 17, § 31, Abs. 1b
SGS 140	Verwaltungsorganisationsgesetz vom 6. Juni 1983
SGS 310	Finanzhaushaltsgesetz vom 18. Juni 1987
SGS 310.1	Dekret zum Finanzhaushaltsgesetz vom 20. Mai 1996, § 2, Abs. 1c
SGS 310.11	Verordnung zum Finanzhaushaltsgesetz vom 26. November 1996
SGS 400	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG)
SGS 490	Energiegesetz vom 16. Juni 2016
SGS 490.11	Energieverordnung vom 20. Dezember 2016 (EnV BL)

Bildungspolitische Grundlagen

SR 412.10	Bundesgesetz über die Berufsbildung vom 13. Dezember 2002 (Berufsbildungsgesetz, BBG)
SR 412.101	Verordnung über die Berufsbildung vom 19. November 2003 (Berufsbildungsverordnung, BBV)
SGS 640	Bildungsgesetz vom 6. Juni 2002

Der Kanton ist laut § 14b, c und d des Bildungsgesetzes vom 6. Juni 2002 Träger der Berufsfachschulen und ihrer Speziellen Förderung, der Berufsvorbereitenden Schule BVS 2, und der Fach-

mittelschule und ihrer jeweiligen Speziellen Förderung und des Gymnasiums und seiner Speziellen Förderung. Gemäss § 15c des Bildungsgesetzes errichtet, finanziert und unterhält er die Schulbauten und Schuleinrichtungen.

Bei den beantragten Investitionen handelt es sich um eine mehrjährige Ausgabe für die gemäss § 26, Abs. 1 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) vom 18. Juni 1987 beim Landrat ein Verpflichtungskredit einzuholen ist. Gemäss § 32 Abs. 3 der Verordnung zum FHG vom 26. November 1996 sind die Ausgaben für Bauvorhaben mit Gesamtkosten von über CHF 10 Mio. für die einzelnen Projektierungsstufen je einzeln zu beantragen.

2.6. Finanzielle Auswirkungen

2.6.1. Investitionskosten

Die Projektkosten wurden auf Basis einer Machbarkeitsstudie erhoben.

Grundlagen: Kostenschätzung SIA-Teilphase 21, Machbarkeitsstudie vom 25. Januar 2017
 Mehrwertsteuer: 8%
 Kostengenauigkeit: $\pm 20\%$, Bandbreite Projektkosten von CHF 99.4 Mio. bis CHF 149 Mio.
 Indexstand: Schweizerischer Baupreisindex Hochbau, Region Nordwestschweiz-Hochbau
 Stand Oktober 2016: 98.9, Basis 100 = Oktober 2015

BKP		Kosten	
BKP 0	Grundstück	CHF	855'000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (Schadstoffsanierungen enthalten)	CHF	9'296'000
BKP 2	Gebäude	CHF	57'117'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	4'521'000
BKP 4	Umgebung	CHF	2'035'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	9'076'000
BKP 58	Unvorhergesehenes	CHF	10'440'000
BKP 6	Honorare	CHF	17'940'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	3'720'000
Projektkosten Total exkl. MwSt.		CHF	115'000'000
Mehrwertsteuer 8%		CHF	9'200'000
Projektkosten Total inkl. MwSt.		CHF	124'200'000

Die erwarteten Projektkosten für die Realisierung des Projekts «MuttENZ, SEK II Schulen Polyfeld 1» sind mit CHF 124'200'000.-- im Investitionsprogramm 2018 - 2027 eingestellt und wurden vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2017-0956 vom 27. Juni 2017 und RRB Nr. 2017-1106 vom 15. August 2017 genehmigt.

Insgesamt belaufen sich die Projektkosten der beiden eingestellten und priorisierten Projekte SEK II Schulen Polyfeld 1+2 gemäss Kostenschätzung auf CHF 207.30 Mio. Bislang sind im Investitionsprogramm 2017 - 2026, beziehungsweise dem Aufgaben- und Finanzplan 2017 - 2020, die drei ursprünglich vorgesehenen Projekte mit einem Gesamtvolumen in der Höhe von CHF 200.10 Mio. für die SEK II Schulen im Polyfeld priorisiert. Die um CHF 7.20 Mio. höheren Kosten werden unter Einbezug des bis auf Weiteres posteriorisierten und angepassten Projekts «MuttENZ, Sportanlagen SEK II» relativiert. Wie auf Seite 8 dieser Vorlage erläutert reduziert sich die Gesamtsumme nach

der neuen Projektdefinition um CHF 9.15 Mio. auf CHF 224.15 Mio., anstelle von bisher CHF 233.30 Mio.

Im BKP 0 sind Erschliessungskosten für Veränderungen der Ver- und Entsorgung des Grundstücks und Vorteilsbeiträge an die Gemeinde Muttenz enthalten. Die Kosten werden durch das Projekt ausgelöst und sind via Verpflichtungskredit zu beantragen.

Die Honorarsumme im BKP 6 in Höhe von CHF 17'940'000.-- exkl. MwSt. umfasst die Planerhonore von Architekten, Fachplanern und Spezialisten. Bezogen auf die Investitionssumme von CHF 115.0 Mio. exkl. MwSt. entspricht dies einem Anteil von rund 15.6% am Gesamtprojekt. Enthalten sind die Honorare für die Schadstoffsanierung über alle SIA-Phasen mit rund CHF 1.13 Mio. oder 6.3% des Gesamthonorars.

Insgesamt beträgt das Budget für die Schadstoffsanierung rund CHF 6.8 Mio. exkl. MwSt. an den Gesamtkosten. Die Kosten verteilen sich mit CHF 4.9 Mio auf BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, CHF 0.7 Mio. auf BKP 5 Baunebenkosten und CHF 1.13 Mio. auf BKP 6 Honorare.

Kostenkennwerte, Ermittlung und Vergleich

Projekte / Projektdaten	BBZ Grenchen SO	GIB Bern BE	Bäumlihof BS	Ø	SEK II Polyfeld 1
Art der Massnahme	Erweiterung	Sanierung/ Umbau	Sanierung/ Umbau		Sanierung/ Umbau
Fertigstellung / Bezug	2015	2015	2017		
Geschossfläche GF (m ²)	10'810	16'035	32'133		29'732
Gebäudevolumen GV (m ³)	43'600	63'000	126'185		131'946
Projektkosten <u>exkl.</u> MwSt.⁶					
Projektkosten (CHF)	39'184'180	62'119'090	100'500'000		115'000'000
Gebäudekosten (CHF) ⁷ BKP 2 + BKP 6	27'612'880	42'230'300	81'675'000		73'927'000
Kostenkennwerte					
Gebäudekosten / GF CHF/m ²	2'554	2'634	2'542	2'577	2'486
Gebäudekosten / GV CHF/m ³	633	670	647	650	560

Mit dem Projekt Neubau Berufsbildungszentrum Grenchen im Kanton Solothurn und dem Umbau und der Sanierung der Gewerblich-industriellen Berufsfachschule Bern, stehen zwei Projekte für eine Gegenüberstellung der Kostenkennwerte zur Verfügung, die eine vergleichbare Nutzung aufweisen. Die Hauptnutzflächen und das Gebäudevolumen sind jedoch deutlich geringer.

Das Projekt Umbau und Sanierung Schulhaus Bäumlihof in Basel ist betreffend der Grösse (Flächen und Volumen), der geographischen Lage und der Höhe der getätigten Investition ideal für eine Bewertung der Kostenkennwerte. Hinzu kommt, dass das vollständig sanierte und umgebaute Gebäude aus der gleichen Erstellungszeit stammt und bautypologisch nahezu identisch ist mit den ehemaligen Gebäuden der FH in Muttenz. Hier liegt der Kostenkennwert Gebäudekosten/m²GF für

⁶ Projektkosten indexiert, Kostenindex Schweizerischer Baupreisindex, Region Nordwestschweiz, Basis Okt. 2015=100, Stand 98.9

⁷ Kosten BKP 2 Gebäude und BKP 6 Honorare exklusive Anteil Schadstoffsanierung

das Projekt «SEK II Schulen MuttENZ Polyfeld 1» rund 2.2% unter jenem des Referenzprojekts Bäumlihof.

Der Vergleich mit dem Durchschnittswert für die Gebäudekosten nach Geschossfläche kann die angestrebte Wirtschaftlichkeit des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1 aufzeigen. Insgesamt liegen die Unterschiede bei den Kennwerten in der Bandbreite zu erwartender Ungenauigkeit beim Vergleich von Projekten, welche unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen realisiert wurden. Hinzu kommt, dass es sich bei den Referenzprojekten um realisierte und abgerechnete Projekte handelt. Die Vergleichsbasis des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1 hingegen ist die Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$.

Der Kostenkennwert für Gebäudekosten/m³GV ist hier für einen Kostenvergleich nicht dienlich. Der mit CHF 560/m³GV gegenüber dem Durchschnitt markant niedrigere Kostenkennwert beim Projekt «SEK II Schulen Polyfeld 1» ist mit dem aufgrund der Raumhöhen verhältnismässig grossen Gebäudevolumen gegenüber der Geschossfläche zu begründen. Ein wesentlicher Teil des Projektperimeters besteht aus dem hohen, LKW-befahrbaren Sockelgeschoss, dem grossen Volumen für die zu errichtenden Turnhallen und einer generell, mit über 4.0 m grossen Höhe der Obergeschosse.

Kosten SIA-Teilphasen 22 - 41 (Verpflichtung)

Phase SIA		Kosten inkl. MwSt.	
SIA 22	Auswahlverfahren BKP 5 anteilig / Verfahren, Entschädigungen, Experten, etc.	CHF	700'000
SIA 31	Vorprojekt BKP 6 anteilig / Honorare Planer und Spezialisten	CHF	1'740'000
SIA 32	Bauprojekt BKP 6 anteilig / Honorare Planer und Spezialisten	CHF	4'070'000
SIA 33	Baueingabe BKP 0 anteilig / Vorteilsbeiträge an die Gemeinde MuttENZ BKP 6 anteilig / Honorare Planer und Spezialisten	CHF	1'250'000
SIA 41	Ausschreibung BKP 6 anteilig / Honorare Planer und Spezialisten	CHF	3'490'000
SIA 22 - 41	Nebenkosten BKP 5 anteilig / Muster, Kopien, Gebühren, Bewilligungen, Reserven anteilig, Expertisen und Prüfungen, Bautreuhänder, etc.	CHF	2'050'000
SIA 22 - 41	Total Kosten inkl. 8% MwSt. (Verpflichtung)	CHF	13'300'000

Der beantragte Verpflichtungskredit umfasst alle Kosten für die Bearbeitung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1 in den SIA Teilphasen 22 - 41. Der Anteil der Honorare für die SIA-Teilphasen 31 bis 41 in Höhe von rund CHF 9'780'000 inkl. MwSt. entspricht 50.5% von 100% der gesamten Planungsleistungen am Projekt bis zum Abschluss SIA Phase 53.

Das Auswahlverfahren beinhaltet die Kosten im Zusammenhang mit der Auswahl eines geeigneten Planerteams beziehungsweise Projekts, inkl. der Verfahrensbegleitung und Durchführung, Entschädigungen, Honorare notwendiger Experten etc.

Im Budget Baueingabe ist der Anteil für die mit der Baubewilligung fällig werdenden Vorteilsbeiträge an die Gemeinde MuttENZ in Höhe von CHF 770'000 enthalten.

In den Nebenkosten sind die anteilig fällig werdenden Kosten für Bewilligungen und Gebühren, die Herstellung allfällig notwendiger Muster und Modelle (Mock-up), Plan- und Fotokopien, Reserven

etc. enthalten. Ebenfalls vorgesehen sind Expertisen und Prüfung durch Externe nach Notwendigkeit, sowie die Projektbegleitung durch einen Bautreuhänder.

Kontierung

IM-Position	Innenauftrag	Kostenart
2304.247	701223	5040 0 000

2.6.2. Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabe des Kantons. Beiträge Dritter sind nicht zu erwarten.

2.6.3. Folgekosten

Finanzierungszahlen zum Projekt «SEK II Schulen Polyfeld 1» nach FHG §35 Abs. 4

Zusammenfassung Folgekosten

In CHF

		12/2024	2025	2026	2027	2028
1	Zusätzliche Mitarbeiter					
2	Nettoinvestitionen	124'200'000				
3	Betriebskosten	0	-746'692	-746'692	-746'692	-746'692
	Instandhaltungskosten (1%)		1'242'000	1'242'000	1'242'000	1'242'000
	Abschreibungen		10'768'500	4'808'500	4'808'500	4'808'500
	Zinskosten		2'018'250	2'018'250	2'018'250	2'018'250
	Folgekosten	0	13'282'058	7'322'058	7'322'058	7'322'058
4	Folgeertrag		500'000	500'000	500'000	500'000
3 - 4	Folgekosten netto	0	12'782'058	6'822'058	6'822'058	6'822'058

Die wiederkehrenden Folgekosten sind im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2017 - 2020 für das ursprüngliche Projekt mit einem Investitionsvolumen in der Höhe von CHF 85.8 Mio. enthalten. Die notwendigen Korrekturen wurden mit dem Entwurf zum Investitionsprogramm 2018 - 2027 zu Handen der Investitionsplanung angemeldet.

Bei den Betriebskosten ergeben sich durch die Realisierung des Projekts und unter Berücksichtigung der Gebäude Gründenstrasse 40, 42 und 44, Standort Pratteln und GIBL mit den Turnhallen Schauenburgerstrasse, summarisch Einsparungen in der Höhe von CHF 746'692 p.a. Berücksichtigt sind Veränderungen bei der Medienversorgung (Energie- und Wasser), bei der Reinigung und bei der Hauswartung inklusive der notwendigen Sachmittel. Dabei sind die Einsparungen bei den

reinen Personalkosten für den Betrieb mit CHF 75'000 p.a. gering. Die heute an den frei werdenden Liegenschaften erforderlichen Stellenprozente werden ab 2025 für den Betrieb der Gebäude Gründenstrasse 40, 42 und neue Turnhallen aufgewendet. Bislang erfolgt der Betrieb der heutigen Fachhochschul-Gebäude in Eigenverantwortung und zu Lasten der Fachhochschule.

In Abhängigkeit von den Ergebnissen der weiteren strategischen Planungen für die frei werdenden Liegenschaften können, zum Beispiel bei einem vorübergehenden Leerstand von Gebäuden, Kosten zur Vermeidung von Schäden und die Abwendung von Gefahren entstehen. Diese werden nach Notwendigkeit und unabhängig vom vorliegenden Projekt zu Lasten der Erfolgsrechnung des Hochbauamts budgetiert. Sofern eine Liegenschaft einer kantonalen Nachnutzung zugeführt wird, werden die daraus entstehenden personellen Veränderungen mit dem jeweiligen Projekt dargelegt, respektive beantragt.

Die Auflösung der Einmietung in Pratteln ab 2025 führt zu einer Entlastung der Laufenden Rechnung des Kantons um rund CHF 500'000 p.a. und ist in der Folgekostentabelle als Folgeertrag abgebildet.

Darüber hinaus können die sanierten Gebäude der neuen, zentralen GIB BL in den nächsten 40 Jahren im Rahmen der üblichen Ausgaben für Instandhaltung betrieben werden. Gemäss den Vorgaben zur Berechnung der Folgekosten im Prozess Investitionsvorhaben und Raumbegehren der Abteilung für Wirtschaft und Finanzen (AWF), werden die Instandhaltungskosten mit 1% der Investitionssumme pro Jahr veranschlagt.

2.6.4. Weitere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Durch die Umsetzung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1 können die in der Folge frei werdenden Liegenschaften der Gewerblich-industriellen Berufsfachschule in Liestal einer Nachnutzung zugeführt oder veräussert werden. Das Schulhaus an der Mühlemattstrasse und die Turnhallen an der Schauenburgerstrasse sind sowohl Teil der laufenden strategischen Planung für den Schulstandort Liestal, unter anderem in Abstimmung mit der Stadt Liestal, als auch der strategischen Planungen zur Optimierung des Verwaltungsstandortes Liestal. Nachfolgende Angaben sind demnach noch nicht projektspezifisch, sondern haben informellen Charakter.

Liestal, Mühlemattstrasse 34 (GIBL) und TH Schauenburgerstrasse

Das Gebäude der GIBL aus dem Ende der 1960er Jahre weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Hauptnutzfläche (HNF) beträgt rund 6'550 m² und befindet sich in der OeWA-Zone. Voraussetzungen für einen möglichen Verkauf wären zum einen die Umzonung der Parzelle und der Rückbau der bestehenden Gebäude. Die Turnhallen an der Schauenburgerstrasse, welche heute im Wesentlichen von der GIBL genutzt werden, können ab 2025 einer Drittnutzung zugeführt werden.

Wie in Kapitel 2.1 Ausgangslage, beschrieben, führt die neue strategische Ausrichtung für die optimierte Nutzung bestehender Liegenschaften insgesamt zu einer unmittelbaren Reduktion der geplanten und notwendigen Investitionen am SEK II-Standort MuttENZ von rund CHF 9.15 Mio. Mittelbar hat die geplante Gesamtinvestition in Höhe von rund CHF 224 Mio. für die Umsetzung der Projekte SEK II Schulen Polyfeld 1 und 2 und Sportanlagen SEK II weitere wirtschaftliche Effekte. Die heute von GYM, FMS und kvBL genutzten Liegenschaften werden nach der Umsetzung der Gesamtstrategie ebenfalls frei und können einer Nachnutzung zugeführt oder veräussert werden.

MuttENZ, Gründenstrasse 30 und Kriegackerstrasse 15 (GYM)

Nach Umsetzung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 2 werden die Liegenschaften Gründenstrasse 30 und Kriegackerstrasse 15 (Pavillon GYM) mit insgesamt rund 5'630 m² HNF per 2028 frei. Der Hauptbau (Gründenstrasse 30) aus den 1970er Jahren weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Das Schulraumprovisorium könnte rückgebaut und an anderer Stelle wieder verwendet werden. Eine Veräusserung für eine schulische Nutzung durch Dritte erscheint weder realistisch noch sinnvoll. Dafür wäre eine Umzonung der Parzelle notwendig.

Muttenz, Kriegackerstrasse 30 (BZM / GYM, FMS und kvBL)

Die heute im Bildungszentrum Muttenz (BZM) an der Kriegackerstrasse 30 untergebrachten kvBL, Teile des GYM und die FMS werden Räumlichkeiten im ehemaligen GIBM-Gebäude beziehen. Das ursprünglich für Büro- und Labornutzung geplante Gebäude weist eine Hauptnutzfläche von rund 9'834 m² auf. Mit rund 2'569 m² Hauptnutzfläche wird bereits heute ein Teil des Gebäudekomplexes von Dritten in Anspruch genommen. Der Bau aus den 1970er Jahren ist hoch sanierungsbedürftig. Ab 2029 muss das Gebäude zwingend saniert werden oder kann, nach einer Schadstoffsanierung oder dem vollständigen Rückbau, umgezont und veräussert oder einer anderen kantonalen Nutzung zugeführt werden.

2.7. Finanzrechtliche Prüfung

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 36 Abs. 1 lit. C des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

3. Antrag

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Für die Projektierung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1, Nachnutzung ehemalige FH-Gebäude, Gesamtanierung und Umbau Gründenstrasse 40, 42 und 44 in Muttenz, wird ein Verpflichtungskredit von CHF 13'300'000 inkl. Mehrwertsteuer von aktuell 8% bewilligt.
2. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, vom Oktober 2016, Indexstand: 98.6; (Basis Oktober 2015 = 100) des Kredits unter Ziffer 1 dieses Beschlusses, werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.
3. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht gemäss § 31 Absatz 1, Buchstabe b, der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal, 19. September 2017

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:
 Sabine Pegoraro

Der Landschreiber:
 Peter Vetter

4. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Pläne Machbarkeitsstudie

Landratsbeschluss

über Verpflichtungskredit SEK II Schulen Polyfeld 1

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Projektierung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1, Nachnutzung ehemalige FH-Gebäude, Gesamtanierung und Umbau Gründenstrasse 40, 42 und 44 in MuttENZ, wird ein Verpflichtungskredit von CHF 13'300'000 inkl. Mehrwertsteuer von aktuell 8% bewilligt.
2. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, vom Oktober 2016, Indexstand: 98.6; (Basis Oktober 2015 = 100) des Kredits unter Ziffer 1 dieses Beschlusses, werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.
3. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht gemäss § 31 Absatz 1, Buchstabe b, der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

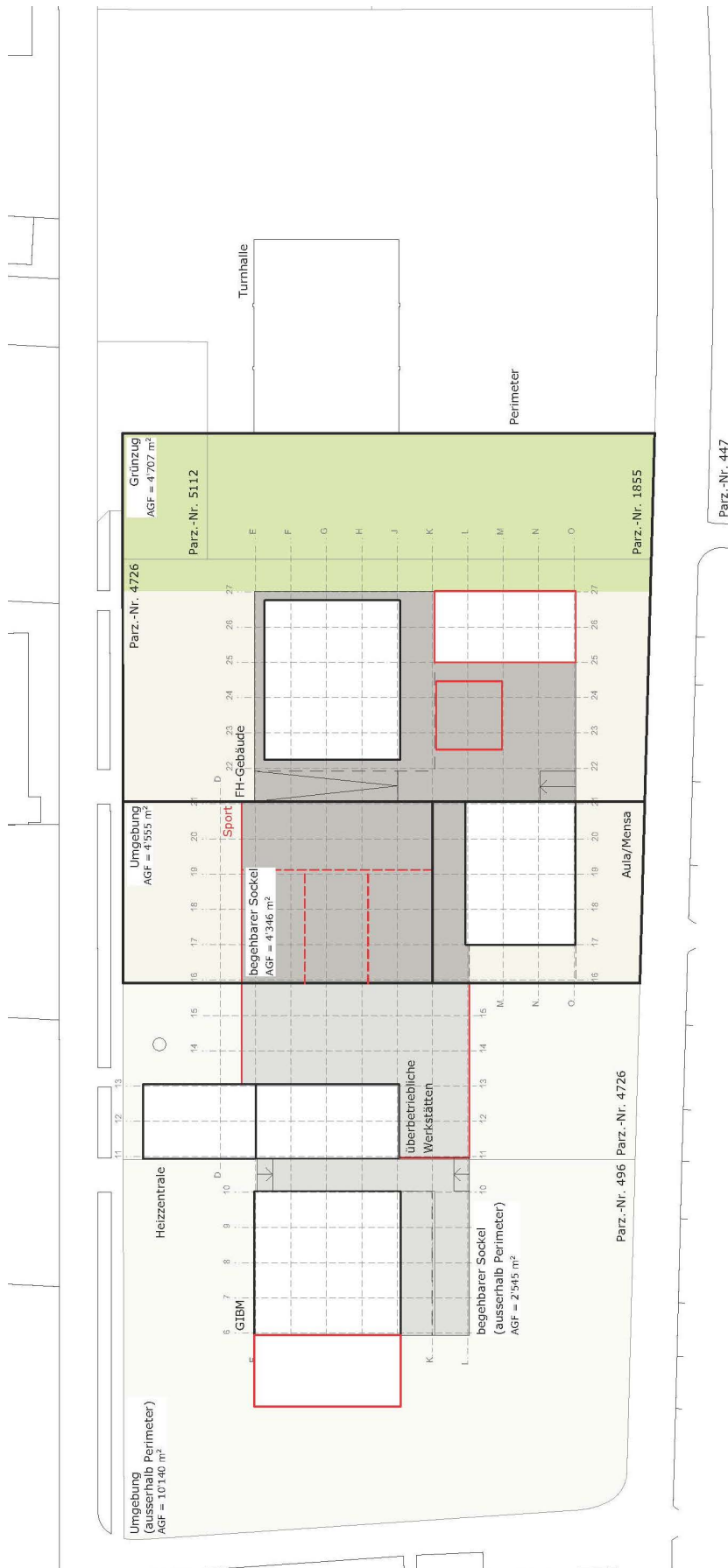
Im Namen des Landrates

Die Präsidentin:

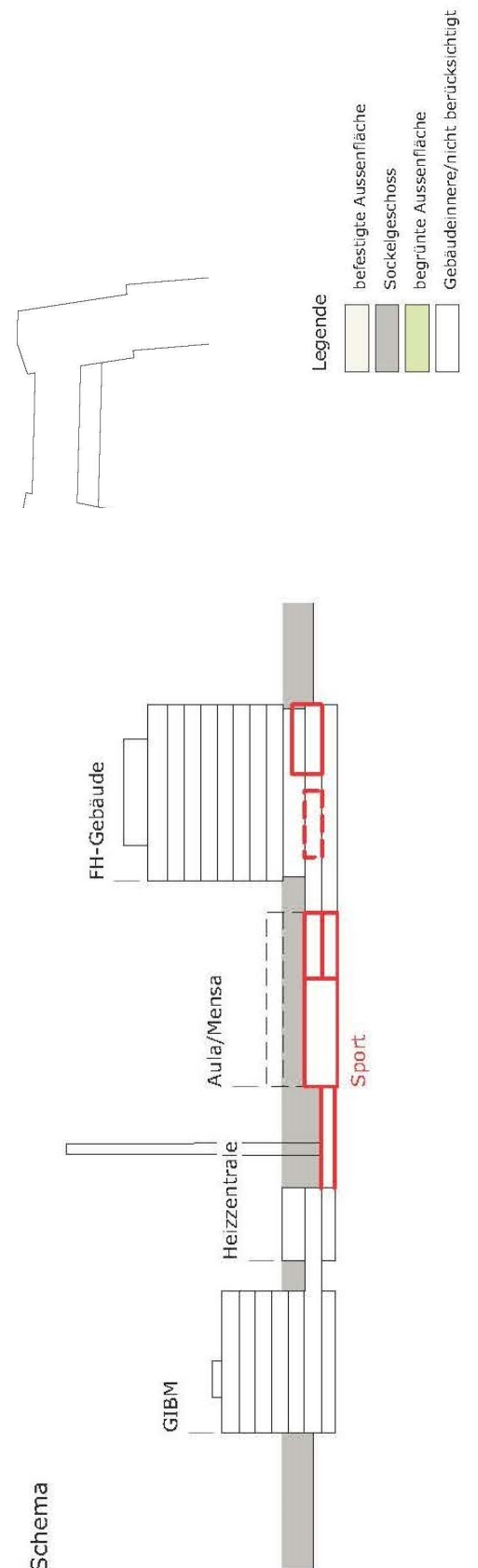
Der Landschreiber:

Anhang (sämtliche Darstellungen ohne Massstab)

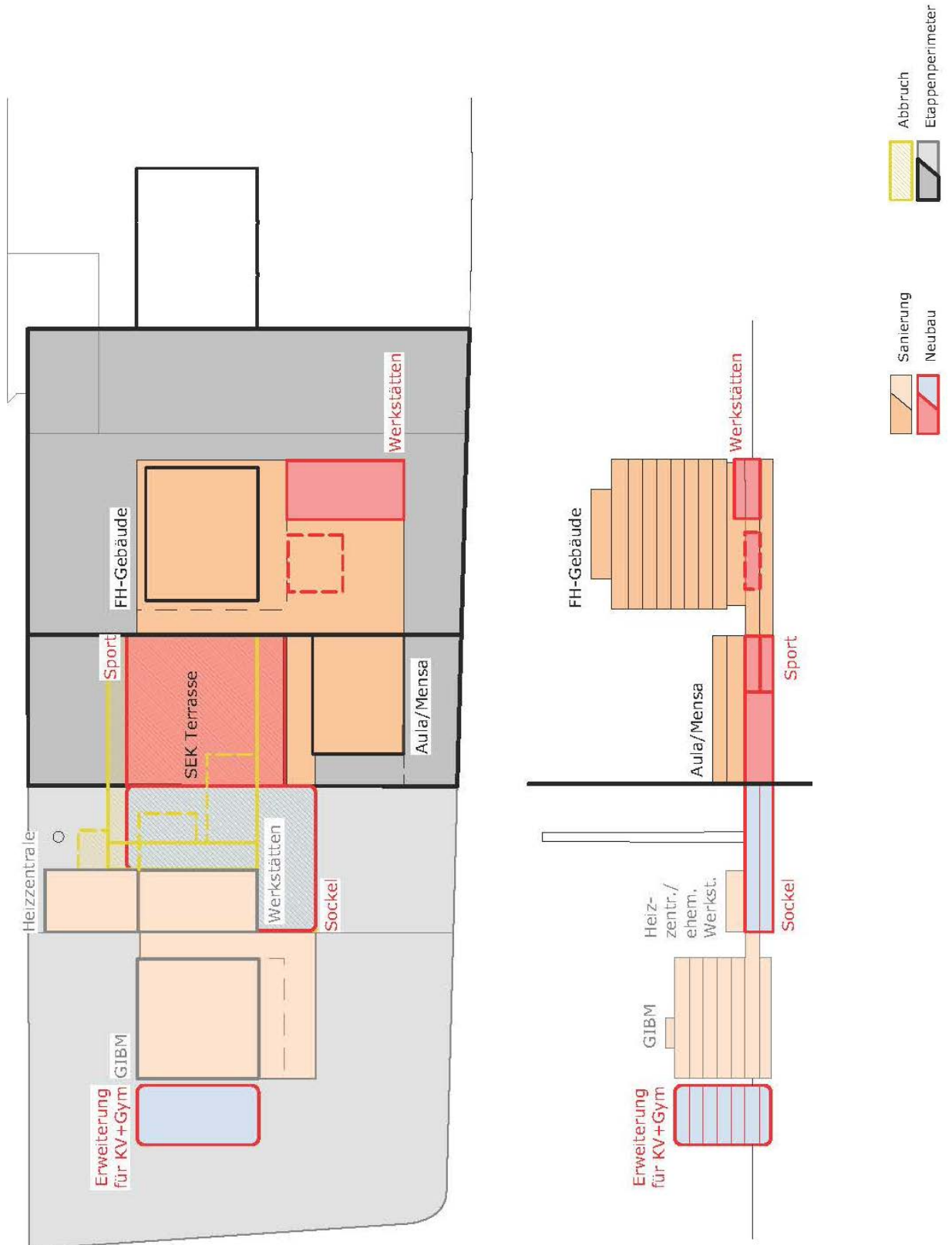
Übersicht Perimeter



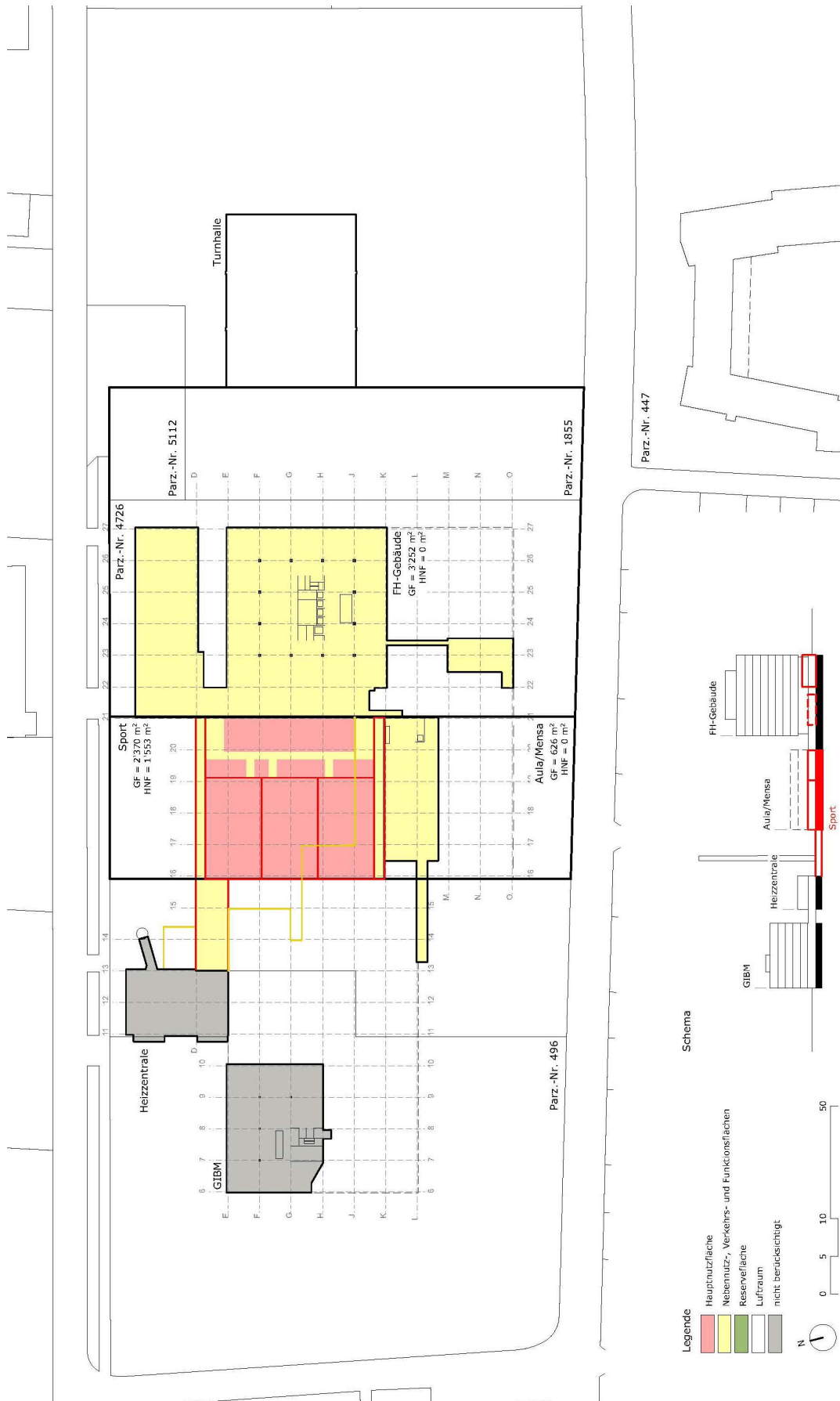
Schema



Flächenschema



Untergeschoss



Sockelgeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. - 8. und 9. Obergeschoss

