

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend SEK I Münchenstein, Schulanlage Lärchen; Neubau Einfachsporthalle, Gesamtleistungsanbieter; Ausgabenbewilligung (Projektierung und Realisierung)

2024/112

vom 2. Mai 2024

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Lärchen wurde 1953 errichtet und 1963 erstmals erweitert. 2013 wurde mit der strategischen Planung für den langfristigen Erhalt der Anlage und die Aufrechterhaltung des Schulbetriebs gestartet. Dabei wurde ein erheblicher räumlicher und baulicher Veränderungsbedarf festgestellt. Am 19. November 2015 stimmte der Landrat der Ergänzung, dem Umbau und der Sanierung der Sekundarschulanlage Lärchen in Münchenstein zu (Vorlage [2015/233](#)). Aus finanziellen Erwägungen musste das Projekt in zwei Etappen realisiert werden. In einer ersten Etappe wurden die bestehenden Gebäude saniert und mit einem Ergänzungsneubau erweitert. Der Landrat stimmte der Ausgabenbewilligung für die Realisierung der ersten Etappe am 13. Juni 2019 zu (Vorlage [2019/242](#)) zu. Diese Etappe wurde 2022 abgeschlossen. In einer zweiten Etappe soll nun die fehlende Einfachsporthalle realisiert werden.

Aufgrund des Umfangs der Bauaufgabe entschied sich das Hochbauamt zur Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs. Die Bau- und Planungskommission des Landrats wurde an ihrer Sitzung vom 20. Januar 2022 über den Umfang, den geplanten Ablauf und das gewählte Verfahren der zweiten Etappe informiert. Das Wettbewerbsverfahren wurde im zweiten Quartal 2023 abgeschlossen. Mit der Realisierung der Einfachsporthalle sind die baulichen Massnahmen abgeschlossen und der Betrieb langfristig sichergestellt.

Im Rahmen eines offenen Gesamtleistungsanbieter-Wettbewerbs mit Präqualifikation konnte mit dem Vorschlag «unisono» das vorteilhafteste Angebot und ein geeignetes Projekt evaluiert werden. Die Einfachsporthalle wird in Holzbauweise erstellt. Das gewählte Projekt füge sich gut in die Schulanlage und die Umgebung ein, heisst es.

Mit dieser Vorlage wird dem Landrat für die Projektierung und die Realisierung des Projekts «SEK I Lärchen Münchenstein, Ergänzungsbau Einfachsporthalle» eine neue einmalige Ausgabe von CHF 7,8 Mio. inkl. 8,1 % MwSt. beantragt.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage an ihren Sitzungen vom 14. März und 18. April 2024 beraten. Anwesend waren der Baudirektor Isaac Reber und Katja Jutzi, Generalsekretärin der BUD, sowie als Fachvertreter des Hochbauamts Thomas Zaugg, Leiter Geschäftsbereich Projekt- und Baumanagement, Roland Borer, Fachbereichsleiter Investitionsprojekte 2, Projektleitung, und Fabian Schärer, Projektleiter Geschäftsbereich Projekt- und Baumanagement.

2.2. Eintreten

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2.3. Detailberatung

2.3.1 Gewähltes Vorgehen: Gesamtleistungswettbewerb

Die Kommission diskutierte eingehend über das gewählte Vorgehen, einen Gesamtleistungswettbewerb durchzuführen. Seitens Kommission wurde die Vermutung geäußert, dass sowohl das Bauen mit einem Totalunternehmer anstelle von Einzelvergaben als auch ein Wettbewerb ein Projekt verteuere. Die Direktion verwies darauf, dass der Landrat mehr Totalunternehmer-Vergaben gewünscht habe, insbesondere für Holzbauten. Zu Beginn eines Projekts stelle sich jeweils die Frage, für welches Verfahren sich dieses Vorgehen eigne und welchen Aufwand und Ertrag ein Wettbewerb mit sich bringe. Das vorliegende Projekt sei für einen Gesamtleistungswettbewerb als geeignet erachtet worden. Es wurde kein offener Wettbewerb durchgeführt, sondern nur Teams bestehend aus einem Gesamtleister, einem Architekten und einem Holzbauer zugelassen. Mit einer Präqualifikation sei versucht worden, den Aufwand in Grenzen zu halten. Zu den Kosten sei zu sagen, dass die Leistung global ausgelagert werde und der Gesamtleister auch Personal bereitstellen müsse. Gewisse Dinge wie Schnittstellen könnten einfacher gestaltet und dafür ein guter Preis gewährt werden. Der Gesamtleister übernehme einen Teil der Risiken, die der Kanton ebenfalls hätte, würde er selber bauen, jedoch würden diese einkalkuliert. Die Kostengenauigkeit liege bei 5 %, weil für viele Leistungen bereits ein Festpreis vorliege. Einem Kommissionsmitglied erschien dies nicht ganz nachvollziehbar, da auch beim klassischen Bauen Risiken bestünden und ihren Preis hätten. Ein anderes Kommissionsmitglied äusserte, beim Bauen mit den eigenen Leuten bestehe eine Tendenz, die Risiken zu unterschätzen und nicht von Beginn weg auszuweisen; der Totalunternehmer hingegen weise diese aus. Die Risiken seien je nach Projekt unterschiedlich und je nachdem sei ein Gesamtleister oder das Bauen mit dem eigenen Personal günstiger. Die Verwaltung bestätigte diese Aussage, dass eine Totalunternehmer-Vergabe weder a priori teurer noch günstiger sei.

Seitens Kommission wurde die Frage nach dem Kostenunterschied zu den anderen Projekten gestellt, wozu die Verwaltung festhielt, dass es sowohl teurere als auch günstigere Wettbewerbsbeiträge gegeben habe. Die günstigeren hätten jedoch nicht alle erforderlichen Bestandteile enthalten.

Weiter interessierte die Kommission die aus dem Gesamtleistungswettbewerbsverfahren gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen. Die Verwaltung erklärte, eine Erkenntnis sei, dass die Kosten, so beispielsweise für die Vorbereitungsarbeiten, tiefer gewesen wären, wenn die Turnhalle bereits im Rahmen der ersten Etappe mitbedacht worden wäre. Dies sei aus Spargründen nicht erfolgt. Ein gutes Resultat könne zudem nur erzielt werden, wenn zu Beginn des Prozesses die Vorgaben entsprechend präzise formuliert seien. Als Fazit hielt die Direktion fest, dass das am besten geeignete Projekt gewählt worden sei. Die Frage sei, ob dieses Projekt und der entsprechende Anbieter auf einem anderen Weg gefunden worden wäre.

2.3.2 Einzelfragen

Ein Kommissionsmitglied verwies auf einen Artikel des Bundesamts für Sport (BASPO), welcher für eine Einfachturnhalle Kosten von CHF 4 Mio. nenne, und erkundigte sich nach der Differenz zu den vorliegenden Kosten von CHF 8 Mio. Die Direktion führte aus, bei Vergleichen sei zu berücksichtigen, was in den jeweiligen Beträgen enthalten sei. Beispielsweise berücksichtige das BASPO Nachhaltigkeitsthemen nicht. Ebenso sei davon auszugehen, dass auch die Umgebungsgestaltung nicht berücksichtigt werde. Bei der vorliegenden Halle führe es zu höheren Kosten, dass sie sich zum Teil im Erdreich befinde und nicht ganz oberirdisch. Zudem müsse ein Gebäude zurückgebaut werden. Die Zahl des BASPO stamme zudem aus dem Jahr 2020, und heute wären die Kosten aufgrund der um 17 % angestiegenen Teuerung höher. Ein Vergleich mit drei anderen Einfachturnhallen zeige, dass der vorliegende Bau mit Erstellungskosten (BKP 2) von CHF 6,31 Mio. im Rahmen liege: Die Halle in Lausanne habe CHF 4,68 Mio. (Massiv-/Stahlbau), diejenige in Friebourg, die am ehesten vergleichbar sei, CHF 5,98 Mio. (Massiv+Holzbau) und diejenige in Montsur-Rolle CHF 8,04 Mio. (Massivbau) gekostet. Allerdings seien die Kosten in BKP 5 (Baunebenkosten) höher als diejenigen der anderen Hallen (CHF 1,11 Mio. gegenüber CHF 0,4 Mio.

CHF 0,26 Mio. und 0,05 Mio.). Bei den Vergleichen handle es sich jedoch nur um eine Annäherung, da nicht klar sei, ob die Rahmenbedingungen dieselben seien.

Ein Kommissionsmitglied stellte die Frage, ob die Erstellung als Holzkonstruktion zu höheren Kosten führe. Die Verwaltung führte aus, dass eine materialgerechte Planung und Konstruktion nicht zu Mehrkosten führe. Der vorliegende Bau sei in Holzbauweise geplant worden. Mehrkosten entstünden dann, wenn ein Massivbau geplant worden sei, jedoch ein Holzbau umgesetzt werde – und umgekehrt. Zur weiteren Frage seitens Kommission, ob der Unterhalt sich je nach Bau – Holz oder Beton – unterscheide, führte die Verwaltung aus, dies sei nicht der Fall. Die gestrichene Holzfassade müsse periodisch gestrichen werden.

Ein anderes Kommissionsmitglied erachtete den Betrag BKP 5 (Bauneben- und Übergangskosten) als hoch und erkundigte sich nach den enthaltenen Leistungen. Die Verwaltung zeigte diese auf: Als grösste Positionen seien der Wettbewerb, die Rückstellungen und Reserven für das gesamte Projekt von 5 % sowie die Bauherrenunterstützung zu nennen. Die Rückstellungen und Reserven würden nur 5 % anstatt der üblichen 10 % betragen, weil aufgrund der Zusammenarbeit mit einem Gesamtleister keine grösseren Risiken mehr bestünden. Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich, welche Risiken denn noch bestünden. Die Direktion erwähnte Risiken beim Rückbau und Aushub. Eine weitere Frage seitens Kommission betraf den Inhalt der Bauherrenunterstützung. Diese beinhalte die Unterstützung beim Wettbewerb, d. h. der Präzisierung der Vorgaben des Kantons, und weitere delegierbare Bauherrenleistungen. Die Unterstützung sei erforderlich, da das Hochbauamt nicht über ausreichend personelle Ressourcen verfüge.

Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich, ob es bereits Änderungen im Projekt gebe und wie der Mechanismus funktioniere, um diese einzubringen. Die Direktion führte aus, es habe räumliche und betriebliche Optimierungen im Unter- und im Erdgeschoss gegeben (Anpassung der Garderoben, des Liftschachts etc.). Der Mechanismus sei derart, dass unwesentliche Änderungen, die weder die Ausführung, Funktion noch die Qualität beeinträchtigten, keinen Einfluss auf Termine und den Preis hätten. Wesentliche Änderungen hingegen – Projektänderungen, welche diese veränderten – würden zu Mehr- oder Minderkosten führen.

Die Verwaltung betonte, dass ein gutes Gefühl bezüglich des Projekts bestehe und der Eindruck, dass dieses nicht überteuert sei, sondern ein guter, durchdachter Beitrag, der funktioniere. Das Gesamtpaket überzeuge. Die Kommissionsmitglieder teilen diese Einschätzung.

3. Antrag an den Landrat

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat einstimmig mit 13:0 Stimmen Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss.

02.05.2024 / ps

Bau- und Planungskommission

Thomas Eugster, Präsident

Beilage

– Landratsbeschluss (unveränderter Entwurf)

Landratsbeschluss

betreffend SEK I Münchenstein, Schulanlage Lärchen; Neubau Einfachsporthalle, Gesamtleistungsanbieter; Ausgabenbewilligung (Projektierung und Realisierung)

vom **Datum wird durch die LKA eingesetzt.**

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Projektierung und Realisierung des Projektes «Ergänzungsbau Einfachsporthalle SEK I Lärchen, Münchenstein», wird eine neue einmalige Ausgabe von 7'800'000 Franken mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 5\%$ bewilligt.
2. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b. der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft.

Liestal, **Datum wird durch die LKA eingesetzt.**

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: