

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Sek I Allschwil, Ersatzneubau; Ausgabenbewilligung Realisierung
2024/746

vom 18. März 2025

Das Wichtigste in Kürze	
Inhalt der Vorlage	Mit dieser Vorlage wird dem Landrat eine neue, einmalige Ausgabe von CHF 108,34 Mio. für die Realisierung des Projekts «SEK I Allschwil, Ersatzneubau» beantragt. Das Projekt umfasst die Sanierung eines Bestandsbaus sowie drei Neubauten. Für die Bauzeit müssen Schulraumprovisorien bereitgestellt werden.
Beratung Kommission	Die Vorlage war in der Kommission unbestritten. Eingehend diskutiert wurde über den sommerlichen Wärmeschutz, wobei die getroffenen Massnahmen von einer grossen Mehrheit der Kommission begrüsst wurde, sowie über die eingerechnete Reserveposition. Diese wurde von einem Teil der Kommission angesichts der Projektrisiken als zu hoch erachtet. Einem entsprechenden Antrag, den Kredit um CHF 4 Mio. zu kürzen, stimmte die Kommission mit 7:6 Stimmen zu. Für Details wird auf das Kapitel Kommissionsberatung verwiesen.
Antrag an den Landrat	Die Kommission beantragt dem Landrat mit 11:1 Stimmen bei 1 Enthaltung Zustimmung zum von ihr geänderten Landratsbeschluss. Zum Landratsbeschluss gemäss Kommission.

1. Ausgangslage

Am 16. September 2021 bewilligte der Landrat eine Ausgabe von CHF 9,3 Mio. für Projektierung und Ausschreibung des Ersatzneubaus der Sekundarschule Allschwil ([2020/699](#)). Der Erneuerungsbedarf im Bestand und der Raumbedarf ergeben sich aufgrund gestiegener Schülerzahlen. Neben den notwendigen finanziellen Mitteln für die Projektierung des Gesamtprojekts wurden die Gelder für die bis zur Fertigstellung des Gesamtprojekts benötigten Provisorien gesprochen. Zwischenzeitlich wurden im Pavillon Schulhaus Breite zwei zusätzliche Klassenzimmer eingebaut und neben einem provisorischen Turnhallegebäude weitere vier Klassenzimmerprovisorien und ein Kombiwerkraum realisiert.

Um einen geeigneten Projektvorschlag zu erhalten, wurde ein Wettbewerb mit Präqualifikation im selektiven Verfahren durchgeführt. Ausgewählt wurde schliesslich das Projekt «Mosaik» von Gunz und Künzle Architekt*innen. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde der Bau- und Planungskommission (BPK) am 23. Juni 2022 vorgestellt. «Mosaik» sieht vier Gebäude vor, die in harmonischer Abstimmung zueinander auf dem Breite-Areal und dem Letten-Areal angeordnet sind: Bau A, ein langgezogener, viergeschossiger Gebäuderiegel, der mehrheitlich die Klassenzimmer beherbergt, wird im südöstlichen Teil des Breite-Areals errichtet. Bau B, das Gebäude Breite, wird erhalten und umfassend saniert. Bau C, eine kreisrunde Aula, bildet das Zentrum der Anlage und fungiert als verbindendes Element, das die räumliche und funktionale Struktur des Schulkomplexes stärkt. Auf der nordwestlichen Parzelle werden die Sporthallen (Bau D) samt zugehörigen Garderoben und Aussensportanlagen realisiert. Die sorgfältige Gestaltung der Grün- und Aussenanlagen rundet das Konzept ab. Der Standort wird für 36 Klassen geplant, kann jedoch bis zu 41 Klassen aufnehmen.

Gemäss dem Beschluss des Landrats vom 16. September 2021 zur Vorlage [2020/699](#) wurde die BPK nach Abschluss des Vorprojekts im April / Mai 2024 über die Entwicklung des Projekts und der Erstellungskosten informiert.

Mit dieser Vorlage wird dem Landrat eine neue, einmalige Ausgabe von CHF 108,34 Mio. für die Realisierung des Projekts «SEK I Allschwil, Ersatzneubau» beantragt.

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

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Bau- und Planungskommission beriet die Vorlage an ihren Sitzungen vom 6. und 20. Februar 2025 in Anwesenheit von Regierungspräsident Isaac Reber und Andres Rohner, stv. Generalsekretär der BUD. Als Fachvertretung waren Thomas Zaugg, Leiter Geschäftsbereich Projekt- und Baumanagement, und Dilek Esmer-Widmer, Projektleiterin Hochbauamt, sowie an der ersten Sitzung Marco Frigerio, Kantonsarchitekt, anwesend.

2.2. Eintreten

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2.3. Detailberatung

2.3.1 Entwicklungen seit dem Projektierungskredit

Die Kommission wurde an drei Sitzungen im Frühjahr 2024 über den Stand der Planung des Projekts informiert. Insbesondere wurden die Gründe für die Erhöhung der Kosten im Vergleich zur Kostenschätzung in der Landratsvorlage 2020/699 aufgezeigt (CHF 115,4 Mio. +/- 15 % anstatt CHF 83 Mio. +/- 20 %). Die Mehrkosten wurden wie folgt begründet: CHF 10 Mio. sind eine Folge von Projektentwicklungen (z. B. neues Untergeschoss und mehr Geschossfläche im Bau A, Erhöhung des Gebäudevolumens im Bau D, Inertstoffvorkommen im Boden erfordert Mehraushub) und CHF 7,5 Mio. kosten die zusätzlichen Schulraumprovisorien, die in der ursprünglichen Kosten-

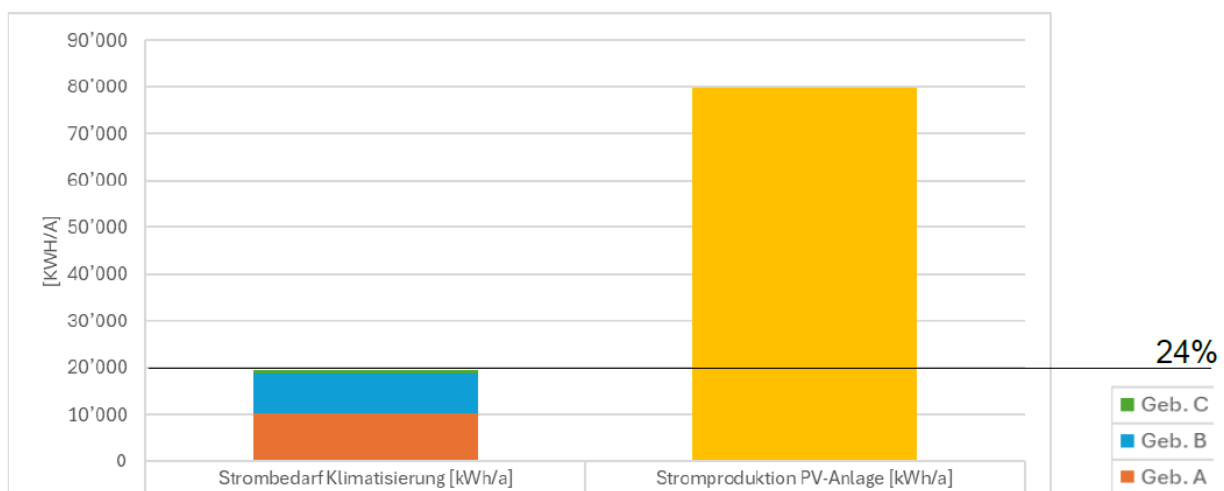
schätzung nicht enthalten waren. Dazu komme die Teuerung. Die Kosten befänden sich jedoch im Vergleich zu anderen Schulhausbauten in einem vertretbaren Bereich.

Ebenfalls hatte die Kommission eine Zwischeninformation zur Anwendung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) verlangt. Die Verwaltung führte aus, beim Schulhaus in Allschwil beziehe sich der SNBS-Standard auf das gesamte Areal. Beim SNBS handle es sich um ein Instrument, das die Projektabwicklung mit einem standardisierten Raster unterstütze. Dabei stehe nicht die Zertifizierung, sondern die Qualitätssicherung im Vordergrund.

2.3.2 Sommerlicher Wärmeschutz und Energieverbrauch

Auf Nachfrage hin erläuterte die Verwaltung das Konzept des sommerlichen Wärmeschutzes; dieses sei ein komplexes Zusammenspiel von unterschiedlichen Massnahmen. Die Aufenthaltsräume und Verkehrsflächen im Bau A (1.–3. OG) würden mit einer automatischen Fensterlüftung natürlich (Nachtauskühlung) und nicht aktiv gekühlt. Für die Klassen- und Gruppenräume im Bau A gebe es hingegen eine mechanische Lüftung. Im Bau B und C gebe es sowohl eine mechanische Lüftung als auch eine aktive Kühlung. Im Sommer werde mittels Geocooling¹ gekühlt und die aktive Kühlung erst dann aktiviert, wenn ersteres nicht ausreiche. Die Energie für die aktive Kühlung liefere die hauseigene Photovoltaikanlage; 24 % der gesamten Stromproduktion werde für die Klimatisierung benötigt. Der übrige von der PV-Anlage produzierte Strom könne einerseits für den restlichen Eigenverbrauch genutzt sowie andererseits ins Netz eingespeisen werden. Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich nach der Anzahl Betriebsstunden, mit der für die Kühldecke im Bau B gerechnet werde, und den Massnahmen, die bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes getroffen wurden. Die Direktion erklärte, es werde mit 535 Volllaststunden Kühlung pro Jahr gerechnet; zum Vergleich: in einem Büro rechne man mit 1'100 Volllaststunden pro Jahr. Als Beispiele für Massnahmen wurden folgende genannt: die Reduktion der Fensterflächen, indem Brüstungen angebracht wurden (anstatt raumhoher Fenster), bessere Sonnenschutzverglasungen, eine Umstellung des Bodenbelags von Parkett auf Linoleum und der Einbau fester Verschattungen (z. B. Aufenthaltsfläche EG im Gebäude A). Mit diesen Massnahmen habe der Energieverbrauch im Vergleich zum Start der Projektierung reduziert werden können.

Energieverbrauch Kühlung Bau A -C vs. Solarstromproduktion



Ein Teil der Kommission betonte die Wichtigkeit des sommerlichen Wärmeschutzes und der Kühlung der Schulräumlichkeiten. Diesen Themen müsse genügend Beachtung geschenkt werden.

¹ Beim Geocooling wird das Temperaturgefälle zwischen den Raumtemperaturen und dem Erdreich ausgenutzt, um die Wärme aus dem Gebäude in die Erde zu leiten. Im Sommer wird die Kühle aus dem Tiefen der Erde und im Winter wird die Wärme aus den Erdsondenfeldern über die Wärmepumpe fürs Heizen genutzt.

Zum einen sei es nicht angenehm, in einem Klassenzimmer bei 32 Grad Celsius und einer Luftfeuchtigkeit von 60 % 24 Teenager zu unterrichten. Zum anderen beeinträchtigte die Hitze den Unterricht und den Lernerfolg. Eine grosse Kommissionsmehrheit begrüsst deshalb die beim vorliegenden Projekt gewählte Kombination aus Geocooling und aktiver Kühlung. Ein Kommissionsmitglied erachtete die aktive Kühlung hingegen als unnötig, da es nicht viele Hitzetage pro Jahr gebe und die Hälfte davon ohnehin in den Sommerferien liegen würden. 535 Vollaststunden würden 22 Hitzetagen entsprechen, 2023 habe es jedoch lediglich 14 Hitzetage gegeben. Zudem müsse nicht während 24 Stunden gekühlt werden, da die Schulräumlichkeiten nur während rund zehn Stunden pro Tag genutzt würden. Die Direktion erläuterte, dass die Nutzenden eine Temperatur von über 26 Grad während bis zu 100 Stunden tolerieren müssten. Beispielsweise in Sissach kühle sich das Schulgebäude in der Nacht aber nicht mehr aus und erwärme sich täglich stärker. Seitens Kommission wurde ausserdem darauf hingewiesen, dass mit einer Verdoppelung der Hitzetage bis 2050 gerechnet werde und es bereits heute mehr Tage gebe, an denen die Temperatur im Schulzimmer über 26 Grad liege, da die sich darin befindenden Menschen und elektronischen Geräte ebenfalls Wärme abgeben würden.

Im Zusammenhang mit dem Wärmeschutz verwies ein Kommissionsmitglied auf die vielen Fenster im Bestandsgebäude und schlug vor, die Glasfläche und damit den Wärmeeintrag zu reduzieren. Im unteren Teil der Geschosse könnten Brüstungen angebracht werden. Die Verwaltung führte aus, dass der Handlungsspielraum im Bestandsbau gering sei, weil die Denkmalpflege bei einer Reduktion der Fensterfläche mitbestimme. Im Neubau (Haus A) gebe es nur bei der Multifunktionsfläche (Aufenthaltsfläche) raumhohe Fenster; die Klassenzimmer würden mit einer Brüstung versehen. Die Kommission regte an, nochmals zu prüfen, ob im Bestandsbau B die Fensterflächen reduziert werden könnten.

Ein weiterer Diskussionspunkt war die Wahl der Storen bei den Fenstern. Die Direktion führte aus, im Bau B kämen Rafflamellenstoren zum Einsatz. Im Bau A, der über einen geringen Glasanteil verfüge, seien Stellmarkisen beziehungsweise Stoffstoren vorgesehen. Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich nach dem Grund für die Wahl von Stoffstoren. Diese seien zwar lichtdurchlässiger, Lamellenstoren seien jedoch aus Sicht Wärmeschutz besser. Wichtig sei bei Stoffstoren die Wahl des Produkts. Die Direktion erläuterte, dass die Entscheidung zwischen Lamellenstoren oder Stoffmarkisen projektspezifisch und von diversen Bedingungen abhängig sei. Je nach Situation könne auch nicht jedes Produkt verwendet werden. Die vielen zu berücksichtigenden Einflussfaktoren seien im vorliegenden Projekt genau betrachtet worden. Ein Kommissionsmitglied verwies auf die unterschiedliche Lebensdauer der Storen, wozu die Direktion festhielt, dass auch die Betriebskosten mitberücksichtigt werden müssten, die bei Rafflamellenstoren höher seien.

2.3.3 Projektrisiken und Reserve

Die Kommission liess sich die beim vorliegenden Projekt noch vorhandenen Risiken aufzeigen. Dazu gehören die begrenzte Anzahl von Angeboten für Schulprovisorien, was zu einem eingeschränkten Wettbewerb und höheren Kosten führt; die Verdachtsfläche für Schadstoffe im Boden; die logistische Herausforderung im Bauumfeld (Koordinationsaufwand) und das Bauen unter laufendem Betrieb (eingeschränkte Bauzeiten); die archäologische Schutzzone (Funde würden zu einer Bauzeitverzögerung führen); Schadstoffvorkommen (Sondierungen erfolgen, jedoch sei dies unter laufendem Betrieb relativ schwierig); die Schadstoffsanierung in Bau B (Auswirkungen auf bestehende Bausubstanz) und der Zustand von dessen Tragstruktur (nicht alle Schäden und Mängel seien bekannt); die Brandschutzertüchtigung (allenfalls brauche es ein alternatives Brandschutzkonzept) und die Schutzmassnahmen beim Baumerhalt (Wurzelschutz etc.). Als weitere Risiken wurde die lange Bauzeit von fünf bis sechs Jahren genannt, die dazu führe, dass die Projektrisiken eher eintreten könnten. Zudem ergebe sich das Risiko von Einsparungen aufgrund der vielen öffentlichen Ausschreibungen. Alle diese Risiken könnten zu Bauverzögerungen führen, was höhere Kosten zur Folge hätte.

Ein Teil der Kommission erachtete die für die Risiken budgetierten CHF 9,1 Mio. als zu hoch und forderte deshalb von der Verwaltung eine Auflistung der berücksichtigten Risiken, welche in der

Folge in der Kommissionsberatung betrachtet wurden. Gewisse Risiken, wie der Vergabeerfolg bei Schulraumprovisorien, seien über die Kostengenauigkeit von +/- 10 % abgedeckt. Bezüglich Schadstoffen seien Untersuchungen erfolgt und für deren Beseitigung bereits entsprechende Posten im Kostenvoranschlag budgetiert. Zudem liege die Schulanlage im Siedlungsgebiet und nicht in einer Industriezone. Die Planung sei detailliert erfolgt und die Risiken überschaubar. Eine Kürzung um CHF 4 Mio. sei deshalb vertretbar. Andere Kommissionsmitglieder warnten vor einer solchen Kürzung. Die Risiken seien mit einem branchenüblichen Verfahren ermittelt worden. Es sei nicht möglich, im Voraus alles abzuklären. Zudem bestehe die Gefahr, dass bei einer Kürzung künftig bei Projekten bei anderen Kostenpositionen mehr Mittel eingerechnet würden, da mit einer Kürzung der Risikoposition durch den Landrat gerechnet werden müsste. Die Direktion betonte, dass sie die Reserve nur dann verwende werde, wenn sie tatsächlich notwendig sei. Es gehe nicht darum, mehr Geld bewilligen zu lassen, als erforderlich sei. Die Aufsichtsgremien in der Projektorganisation würden darauf achten, wofür die Mittel eingesetzt würden; das Geld könne nicht für irgendetwas ausgegeben werden. Es solle deshalb nicht von der gängigen Praxis abgewichen werden. Zudem könne die öffentliche Hand im Beschaffungsverfahren nicht mit den Anbietern verhandeln, wie dies Private tun könnten.

Dem Antrag aus den Reihen der Kommission, den Kredit um CHF 4 Mio. zu kürzen, wurde mit 7:6 Stimmen zugestimmt.

3. Antrag an den Landrat

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat mit 11:1 Stimmen bei 1 Enthaltung, dem von ihr geänderten Landratsbeschluss zuzustimmen.

18.03.2025 / ps

Bau- und Planungskommission

Thomas Eugster, Präsident

Beilage

- Landratsbeschluss (von der Kommission geändert)

Landratsbeschluss

betreffend Sek I Allschwil, Ersatzneubau; Ausgabenbewilligung Realisierung

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

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Realisierung des Projekts «SEK I Allschwil Ersatzneubau; Ausgabenbewilligung Realisierung» wird eine neue einmalige Ausgabe von 104'340'000 Franken mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 % bewilligt.
2. 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: