

## Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

### betreffend Sek I Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker; Ausgabenbewilligung Realisierung

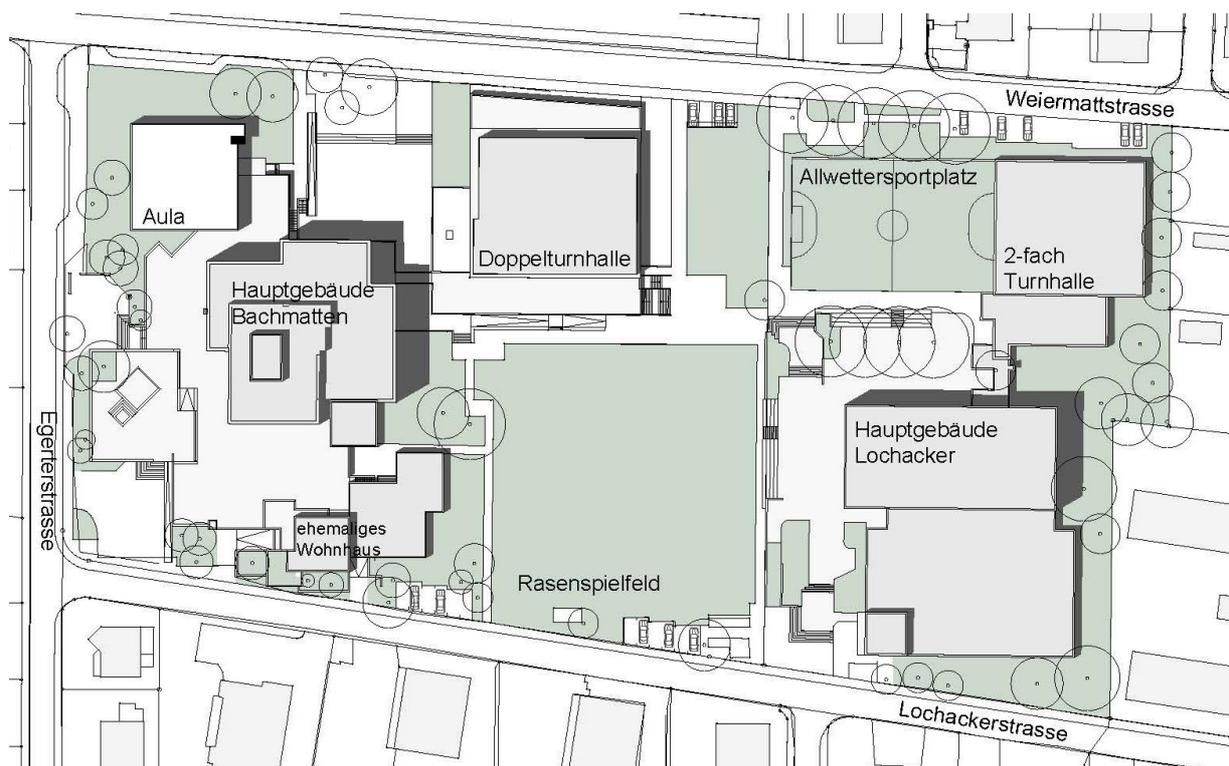
2021/121

vom 2. Juni 2021

Das Wichtigste in Kürze	
<b>Inhalt der Vorlage</b>	Die Schulanlage der Sekundarschule Reinach besteht aus den beiden Gebäudekomplexen Bachmatten (BM) und Lochacker. Das Schulhaus Bachmatten wurde im Jahr 2011, unter der Federführung der Gemeinde und begleitet vom Hochbauamt, vollständig saniert. Hingegen wurde das Schulhaus Lochacker bis heute nicht grundlegend renoviert. Das Objekt aus dem Jahr 1974 befindet sich technisch und baulich in einem schlechten Zustand und muss saniert werden. Mit dieser Vorlage wird dem Landrat eine neue einmalige Ausgabe für die Realisierung des Projekts «Sekundarschule Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker» von CHF 30,3 Mio. beantragt. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf CHF 33,25 Mio.
<b>Beratung Kommission</b>	Die Vorlage war in der Kommission grundsätzlich unbestritten. Eingehend diskutiert wurden die Themen Kostengenauigkeit und die Position «Unvorhergesehenes» des Kostenvoranschlags wie auch die Zertifizierung nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS-Standard). Letzterer soll als Pilotversuch zum ersten Mal bei einer Schulhaussanierung zur Anwendung kommen. Eine deutliche Mehrheit der Kommission lehnte einen Antrag ab, sämtliche mit der Zertifizierung verbundenen Kosten zu streichen. Für Details wird auf das Kapitel <a href="#">Kommissionsberatung</a> verwiesen.
<b>Antrag an den Landrat</b>	Die Kommission beantragt dem Landrat einstimmig mit 12:0 Stimmen Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss. Zum <a href="#">Landratsbeschluss</a> gemäss Kommission.

## 1. Ausgangslage

Im Schulkreis Birseck sind die Standorte Arlesheim, Münchenstein, Reinach und Aesch festgeschrieben. Mit RRB Nr. 0987 vom 12. Juni 2012 «Sekundarschulen Aesch, Arlesheim-Münchenstein und Reinach; Bauliche Massnahmen im Sekundarschulkreis Birseck» wurde die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) beauftragt, die Eingriffstiefe räumlicher Änderungen und den Sanierungsbedarf an den Sekundarschulen im Schulkreis Birseck zu ermitteln, mit der Planungs- und Umsetzungsphase (Vorlage an den Landrat) zu starten und das Projekt «Bauliche Massnahmen Sekundarschulkreis Birseck» in die Mehrjahresplanung 2012-2020 des Hochbauamts aufzunehmen. In der Folge wurden für den Schulkreis Birseck umfangreiche und aufeinander abgestimmte Planungsschritte unternommen und eine Strategie für die Umsetzung der baulichen und räumlich notwendigen Massnahmen entwickelt. Teil der Strategie für den Schulkreis Birseck ist die Gesamtanierung des Schulhauses Lochacker der Sekundarschulanlage Reinach.



Die Schulanlage besteht aus den beiden Gebäudekomplexen Bachmatten und Lochacker. Das Schulhaus Bachmatten wurde im Jahr 2011, unter der Federführung der Gemeinde und begleitet vom Hochbauamt, vollständig saniert. Bis heute nicht grundlegend renoviert wurde hingegen das Schulhaus Lochacker. Das Objekt aus dem Jahr 1974 befindet sich technisch und baulich in einem schlechten Zustand und muss saniert werden. Geplant sind ein Rückbau bis auf die Tragstruktur des Gebäudes, statische Massnahmen, eine Flachdachsanierung, eine neue Gebäudehülle, bestehend aus vorgehängten Leichtbau-Fassaden-Elementen mit Klinkerplatten, der Einbau einer rollstuhlgängigen Liftanlage in der Turnhalle, eine neue Raumeinteilung, neue Gebäudetechnik, neue Möblierung und technische Ausstattung sowie eine naturnahe Neugestaltung der Umgebung. Das Sanierungsprojekt soll als Pilotprojekt nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)» zertifiziert werden. Es handelt sich um ein umfassendes Konzept für nachhaltiges Bauen und ermöglicht es, die Bedürfnisse von Bauherr, Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen. Betrachtet und bewertet wird der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie.

Mit Beschluss des Landrats vom 29. November 2018 über die Ausgabenbewilligung Projektierung, Vorlage [2018/659](#) «SEK I Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker», wurde die Ausgabe für die Projektierung und die Ausschreibung des Vorhabens in Höhe von CHF 2,95 Mio. bewilligt.

Mit dieser Vorlage wird dem Landrat eine neue einmalige Ausgabe für die Realisierung des Projekts «Sekundarschule Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker» von CHF 30,3 Mio. beantragt. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf CHF 33,25 Mio.

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

## **2. Kommissionsberatung**

### **2.1. Organisatorisches**

Die Bau- und Planungskommission behandelte die Vorlage anlässlich ihrer Sitzungen vom 18. März, 15. April und 27. Mai 2021. Begleitet wurde sie dabei von Regierungsrat Isaac Reber, Generalsekretärin Katja Jutzi, Marco Frigerio (nur 27.5.21), Marco Fabrizi, Leiter Geschäftsbereich Projektierung, Isabell Palkowitsch, Projektleiterin und Petra Schmidt, stellvertretende Generalsekretärin BKSD.

### **2.2. Eintreten**

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

### **2.3. Detailberatung**

#### *2.3.1 Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlags von +/- 10 % und Position «Unvorhergesehenes»*

Die Kommission diskutierte eingehend darüber, welche Projektrisiken durch die Kostengenauigkeit von +/- 10 % und welche durch die Position «Unvorhergesehenes» von CHF 2,2 Mio. abgedeckt sein sollten. Ein Teil der Kommission erachtete den Posten «Unvorhergesehenes» (BKP 58) als relativ hoch, da beim vorliegenden Projekt keine grösseren Risiken beständen. Die Verwaltung erklärte, unter der Position würden beispielsweise Bestellungenänderungen seitens der Nutzer fallen, welche es beispielsweise bei der FHNW gegeben habe. Ein Teil der Kommission verwies darauf, dass kaum je ein Investitionskredit überschritten werde, sondern die Kreditsumme eingehalten oder unterschritten werde. Andere Kommissionsmitglieder betonten, die Verwaltung solle sich an die SIA-Vorgaben halten und keine stillen Reserven, auch als «warme Luft» bezeichnet, bei den verschiedenen Teilpositionen des Kostenvoranschlags einrechnen. Dies könne geschehen, wenn die Position «Unvorhergesehenes» hinterfragt werde. Insbesondere bei einer Sanierung mit Rückbau könnten unerwartete Ereignisse auftreten, die nicht bereits eingerechnet seien. Die Verwaltung hielt fest, es werde nach einem «True and fair»-System budgetiert. Ein Kostendach würde dazu führen, dass anderswo mehr Spielraum einberechnet würde. Die Kommission habe diesem Vorgehen zugestimmt. Es gebe Beispiele, bei denen die Kostengenauigkeit von +/- 10 % dafür gesorgt habe, dass der Kredit nicht überschritten worden sei. Vergabemisserfolge könne es beispielsweise immer geben. Das Sekundarschulhaus Frenke in Liestal wurde 1:1 wie das Primarschulhaus gebaut. Deshalb wurden eigentlich nur geringe Überraschungen erwartet. Die Position «Unvorhergesehenes» musste dann aber doch beansprucht werden, weil die Betonstützen zusätzlich ertüchtigt werden müssen, da diese schlechter gebaut waren als diejenige der Primarschule.

Ein Kommissionsmitglied hielt fest, mit der Kostengenauigkeit von +/-10 % bestehe die Möglichkeit, dass das Projekt eben 10 % mehr kosten könne als der ausgewiesene Betrag des Kostenvoranschlags. Damit könnten sämtliche unvorhergesehenen Sachen finanziert werden, auch der Vergabemisserfolg. Die separate Position «Unvorhergesehenes» sei nicht nötig. Es sei auch kein Problem, wenn die Projekte nicht bei Null, sondern bis zu + 10 % höher abschliessen würden.

Eine Arbeitsgruppe der Kommission vertiefte das Thema und kam zum Schluss, dass die Position «Unvorhergesehenes» (BKP 58) für das vorliegende Projekt angemessen sei. Diese betrage 11 % des Betrags der BKP-Positionen 1 – 5 und 9 des Kostenvoranschlags. Bei einem Umbau betrügen diese branchenüblich eher 15-20 %. Betreffend Umgang mit der Zuordnung von Mehrkosten im Projekt entweder zu BKP 58 oder der Kostengenauigkeit von +/- 10 % bestehe jedoch

noch Klärungsbedarf, was jedoch auf das vorliegende Projekt keinen Einfluss habe. Die Arbeitsgruppe war im Unterschied zum Hochbauamt der Meinung, dass Mehrkosten wegen unerwartet hohen Marktpreisen oder – wie aktuell feststellbar – wegen Preissteigerungen aufgrund von Baustoffknappheiten mit den maximal + 10 % der Kostengenaugigkeit abgedeckt werden sollen. Das Hochbauamt möchte gemäss internen Projektvorgaben die + 10 % nur im «Notfall» beanspruchen und hat deshalb deutlich strengere Kostenziele als von der Kommission erwartet wird und dies in der Branche auch üblich ist. Es hat sich aber auch gezeigt, dass sich die Mitglieder der Arbeitsgruppe nicht einig waren, ob die Mehrkosten wegen Regie-Arbeiten oder wegen Mehrausmass über das Unvorhergesehene im Kostenvoranschlag (BKP 58) oder über die + 10% der Kostengenaugigkeit abgedeckt werden sollen.

### 2.3.2 *Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)*

Das zweite Thema, welches zu Diskussionen führte, war die Notwendigkeit und der Nutzen der Zertifizierung nach SNBS-Standard. Ein Teil der Kommission stellte infrage, ob sich durch die Zertifizierung ein Mehrwert ergebe. Die Verwaltung führte aus, es handle sich um einen umfassenden Ansatz, der alle Aspekte der Nachhaltigkeit beinhalte. Während der Minergie-P-Eco-Standard vor allem auf die Betriebsenergie fokussiere, würden beim SNBS-Standard zahlreiche weitere Kriterien aus den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft geprüft. Als Beispiele wurden der Einbezug der Nutzergruppen, die Lebenszykluskosten und der Nachweis der Treibhausgasemissionen für Erstellung, Betrieb und Mobilität genannt. In den 60er und 70er Jahren seien zum Teil Schulbauten errichtet worden, die nun abgebrochen werden müssten. Dies sei eine Verschwendung von Ressourcen, was auch an den vollen Deponien ersichtlich sei. Eine Investition in nachhaltiges Bauen lohne sich. Beim SNBS handle es sich um den modernsten Nachhaltigkeitsstandard, der in der Schweiz entwickelt worden sei. Seitens Kommission wurde argumentiert, es sei selbstverständlich und ein Dauerauftrag, die neuesten Entwicklungen in der Technik zu berücksichtigen und effizient mit den Energien umzugehen, und eine Zertifizierung sei nicht erforderlich. Die BUD erklärte, es handle sich bei diesem Projekt um ein Pilotprojekt, bei dem der neue Standard zum ersten Mal angewandt werde, um Erfahrungen zu sammeln. Sollte sich der SNBS als nicht tauglich erweisen und würden die Projekte die Anforderungen ohnehin erfüllen, werde nicht darauf beharrt. Der Kanton wolle eine Vorbildfunktion einnehmen. Auch bei einem Verzicht auf die Zertifizierung müssten dennoch Standards definiert werden.

Zur Frage, wie sich die Kosten von CHF 250'000 aufteilen würden, führte die Verwaltung aus, die Zertifikatskosten betrügen CHF 15'000 und beinhalteten die Prüfkosten für die beiden Konformitätsprüfungen und die das Zertifikat. Weiter seien die CHF 235'000 der Standard-Änderung vom ursprünglich vorgesehenen Minergie-P-Eco-Standard zu SNBS geschuldet. Die Standard-Änderung sei erst nach dem Vorprojekt beantragt worden, und es hätten zusätzliche Nachweise und Berechnungen für die Zertifizierungsstelle vorgenommen und konforme Baumaterialien gewählt werden müssen. Die SNBS-Zertifizierung für Schulbauten befinde sich erst im Aufbau, weshalb noch Schulungs- und Entwicklungsaufwand anfalle. Für nachfolgende Projekte sollten die Kosten tiefer werden.

Ein Kommissionsmitglied stellte den Antrag, auf die Zertifizierung nach SNBS zu verzichten und sämtliche Kosten zu streichen, die damit zusammenhängen. Als Begründung wurde angeführt, die Kriterien seien schwammig formuliert und schwer messbar, zudem sei es beispielsweise üblich, die Interessen der Nutzergruppen zu berücksichtigen. Es handle sich um einen unnötigen administrativen Aufwand, welcher dem Klima nichts bringe. Der Nachweis der Papiere, um das Zertifikat zu erhalten, bringe einen grossen zeitlichen Aufwand mit sich. Andere Kommissionsmitglieder führten ins Feld, mit dem Pilotprojekt könnten Erfahrungen gesammelt werden, zudem sei es das Ziel des Kantons, möglichst nachhaltig zu bauen. Die Verwaltung führte aus, im Rahmen dieses Projekts solle getestet und geprüft werden, wie der Standard bei künftigen Projekten angewendet werden könne. Der Antrag wurde mit 4:8 Stimmen ohne Enthaltung abgelehnt.

### 2.3.3 Fassade

Ein Teil der Kommission hielt die Klinkerfassade für nicht unbedingt geeignet und eine Holzfassade für zeitgemässer. Die Klinkerfassade passe zum Charakter der Gesamtanlage, führte die Verwaltung aus, zudem sei Klinker ein sehr langlebiges und unterhaltsarmes Material. Weiter werde die eine Wand der Turnhalle als Prallwand beansprucht, und bei den sonnenabgewandten Nordfassaden bestehe ein Feuchtigkeitsproblem mit Algen- und Pilzwachstum. Deshalb seien andere Materialien als Holz besser geeignet. Ein Kommissionsmitglied hielt fest, das Feuchtigkeitsproblem ergebe sich bei jeder Fassade, und es sei wichtig, Holz zu verwenden. Die Verwaltung betonte, die Verwendung von Holz werde forciert, und erwähnte einige Beispiele wie die geplanten Neubauten der Sekundarschule Allschwil und Pratteln, den Werkhof Sissach und die Sek Frenke. Holz werde gemäss Auftrag des Landrats eingesetzt – aber nicht ausschliesslich, zum Beispiel nicht dort, wo andere Stoffe geeigneter sind.

### 2.3.4 Einzelfragen

Ein Kommissionsmitglied fragte zu den Provisorien, ob mit der Gemeinde eine Absprache erfolgt sei, da die Gemeinde ebenfalls ein Schulhaus saniere. Es gebe intensive Gespräche, betonte die Verwaltung. Jedoch sei aufgrund der Abläufe eine Entflechtung notwendig gewesen. Vor allem gebe es zu wenig Sporthallen.

Zur Frage, ob genügend Kapazitäten für einen Mittagstisch vorhanden seien, erklärte die BUD, dass es einen entsprechenden Raum gebe. Jedoch sei der Bedarf auf Sekundarstufe nicht mehr so gross; die Schülerinnen und Schüler nutzten entweder andere Gelegenheiten oder gingen über Mittag nach Hause.

Ob bei der Photovoltaik-Anlage das Maximum ausgeschöpft worden sei, wurde weiter gefragt. Die Verwaltung erklärte, die PV-Anlage sei auf dem Dach des Hochbautrakts vorgesehen. Dieser beschatte teilweise das Sockeltraktdach, weshalb dort eine Anlage nicht sinnvoll sei. Wegen der Oberlichter und möglicher Blendeffekte für die Klassenzimmer sei auch das Turnhallendach ungeeignet.

Zur Turnhalle stellte sich die Frage, weshalb eine Zweifach- und nicht wie von den Vereinen bevorzugt eine Dreifachturnhalle gebaut werde. Für den Sportunterricht würden Einfach- und Zweifachturnhallen bevorzugt, erklärte die BUD. Die Turnhalle werde saniert, nicht vergrössert. Ob diesbezüglich kein Anliegen seitens Reinach bestanden habe, wurde von einem Kommissionsmitglied nachgefragt. Die Verwaltung verneinte dies; die Gemeinde hätte 2012 ein Gemeindesportanlagenkonzept erstellen lassen, gemäss welchem der Bedarf durch die gemeindeeigenen Hallen abgedeckt werde. Die Turnhallen der Sekundarschule stünden der Gemeinde abends für den Vereinssport zur Verfügung.

## 3. Antrag an den Landrat

Die Kommission beantragt dem Landrat einstimmig mit 12:0 Stimmen, dem unveränderten Landratsbeschluss zuzustimmen.

02.06.2021 / ps

### **Bau- und Planungskommission**

Urs Kaufmann, Präsident

### **Beilage**

– Landratsbeschluss (unveränderter Entwurf)



## **Landratsbeschluss**

### **betreffend Sek I Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker; Ausgabenbewilligung Realisierung**

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

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Realisierung des Projekts «SEK I Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker» wird eine neue einmalige Ausgabe von CHF 30.30 Mio. (inklusive MWST) mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$  bewilligt.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b. der Kantonsverfassung.

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

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: