

Vorlage an den Landrat

**Sekundarschulkreis Birseck
SEK I Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker**

Ausgabenbewilligung (Projektierung)

2018/659

vom 26. Juni 2018



1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Am 1. August 2011 wurde der Übergang der Sekundarschulbauten an den Kanton Basel-Landschaft von Gesetz wegen vollzogen. Mit der Übernahme ist der Kanton auch die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude eingegangen.

Im Dekret über die Sekundarschulkreise und die Sekundarschulstandorte vom 28. Januar 2010 ([SGS 642.1](#)) sind im Schulkreis Birseck 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), vertreten durch das Hochbauamt, 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 Hochbauamtes 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 Gesamtsanierung des Schulhauses Lochacker, der Sekundarschule Reinach.

Die Schulanlage besteht aus den beiden Gebäudekomplexen Bachmatten (BM) und Lochacker. Das Schulhaus BM 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 und 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 Ausarbeitung eines Projekts für die Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker von **CHF 2.95 Mio.** 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.	Begründung Bedarf	4
2.1.2.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	6
2.2.	Ziel der Vorlage	7
2.2.1.	Künftige Situation	7
2.2.2.	Materieller Erfüllungsgrad	7
2.3.	Erläuterungen	7
2.3.1.	Alternativen	7
2.3.2.	Gewählte Lösung	9
2.3.3.	Projekt	10
2.3.4.	Termine	12
2.4.	Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm	13
2.4.1.	Einbindung in die Planung	13
2.4.2.	Risikobeurteilung	13
2.5.	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	13
2.6.	Finanzielle Auswirkungen	13
2.6.1.	Investitionskosten	13
2.6.2.	Projektfinanzierung / Beiträge Dritter	16
2.6.3.	Folgekosten	17
2.6.4.	Weitere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	17
2.7.	Finanzrechtliche Prüfung	17
3.	Anträge	18
3.1.	Beschluss	18
4.	Anhang	18

2. Bericht

2.1. Ausgangslage

Am 1. August 2011 wurde der Übergang der Sekundarschulbauten von den Gemeinden an den Kanton Basel-Landschaft von Gesetz wegen vollzogen. Damit ist der Kanton die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaften eingegangen.

Kantonale Schulraumplanung Sekundarstufe I

Die Schulraumplanung für die Sekundarstufe I im Kanton Basel-Landschaft basiert auf der Umsetzung des Bildungsgesetzes (SGS 640 Bildungsgesetz vom 6. Juni 2002) und der Harmonisierung der obligatorischen Schule (HarmoS). Unter Einbezug des baulichen Zustands der Liegenschaften hat das Hochbauamt gemeinsam mit der Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion (BKSD) eine langfristige Umsetzungsstrategie für bauliche und räumliche Massnahmen an Sekundarschulen erstellt und eine Priorisierung vorgenommen.

Schulkreis Birseck

Im Dekret über die Sekundarschulkreise und die Sekundarschulstandorte vom 28. Januar 2010 ([SGS 642.1](#)) sind im Schulkreis Birseck 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), vertreten durch das Hochbauamt, 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 Hochbauamtes aufzunehmen.

2.1.1. Begründung Bedarf

Raumsituation

Die Bevölkerungsprognose beziehungsweise die –Entwicklung im Kanton BL bis 2035 basiert auf der Grundlage des kantonalen Richtplan BL (Stand Juli 2017).

Die zugrunde liegende kommunale Bevölkerungsprognose ist mit der regionalen Prognose im Handlungsraum abgestimmt. Der Sekundarschulkreis Birseck unterliegt dem Handlungsraum Birstal. Im Handlungsraum Birstal findet bis 2035 ein Bevölkerungswachstum von 7`600 Einwohnern statt. Aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum, der daraus resultierenden Klassenprognose und der Verordnung über das Raumprogramm ([SGS 648.11](#)) für die Sekundarschulanlagen werden für die vier Standorte in Aesch, Arlesheim, Münchenstein und Reinach nachfolgende Grössen definiert:

Aesch	27 Klassen, Niveau A, E, P und Kleinklassen (Kk)
Arlesheim	12 Klassen, Niveau A, E, P und Kk
Münchenstein	18 Klassen, Niveau A, E, P und Kk
Reinach	36 Klassen, Niveau A, E, P und Kk

Gebäudezustand

Im Rahmen der Planung zur Umsetzung räumlicher Anpassungen, wurden die vier Sekundarschulen hinsichtlich Gebäudezustand, Sicherheit, Schadstoffe, Erdbebensicherheit und hindernisfreier Nutzung untersucht und die erforderlichen Sanierungsmassnahmen aufgezeigt. Dringend notwendige Sofortmassnahmen wurden mittels kleinerer, unterjähriger Projekte und mit einem zeitweise erhöhten laufenden Unterhalt umgesetzt.

Standorte und Projekte im Schulkreis Birseck

Standort Aesch

Sekundarschule Aesch, Schulanlage Neumatt

Die Schulanlage Neumatt an der Reinacherstrasse in Aesch besteht aus den Schulhäusern S1 und S2.

Im Jahr 2012 wurden die Werkräume von den Maschinenräumen getrennt. Im Sommer 2014 erfolgte die Sanierung der Hauswirtschaftsküche. Im Jahr 2016 wurden Gruppenräume eingebaut und angepasst. Die Schulanlage ist auf eine Anlagegrösse von 27 Klassen ausgelegt.

Für den Standort Aesch sind im Investitionsprogramm 2018-2027 keine Investitionsmittel eingestellt. Die Schulanlage Neumatt ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Standort Arlesheim

Sekundarschule Arlesheim-Münchenstein, Schulanlage Gerenmatte

Die Schulanlage besteht aus acht Gebäuden wovon sich drei Gebäude im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft befinden und fünf Gebäude im Eigentum der Gemeinde Arlesheim. Die Sekundarschule ist teilweise in gemeindeeigenen Gebäuden eingemietet und nutzt einzelne Räumlichkeiten der Primarschule mit.

Im Jahr 2016 wurden Gruppenräume und Klassenzimmer angepasst. Das Hauswart Büro wurde verkleinert, um die Nutzung für schulische Zwecke zu optimieren. Die Schulanlage ist auf eine Anlagegrösse von 12 Klassen ausgelegt.

Für den Standort Arlesheim sind im Investitionsprogramm 2018-2027 keine Investitionsmittel eingestellt. Die Schulanlage Gerenmatte ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Standort Münchenstein

Sekundarschule Arlesheim-Münchenstein, Schulanlage Lärchen

Am Standort Münchenstein nutzt die Sekundarschule vorwiegend die Schulanlage Lärchen.

Wenige Räume (Sport / Werken) werden in der gemeindeeigenen Schulanlage Loog eingemietet.

In den sechzig Jahren ihres Bestehens wurde die Anlage Lärchen nur geringfügig verändert. Es fanden vereinzelt Unterhaltsarbeiten und technische Erneuerungen statt.

Das Konzept zur Umsetzung des Bedarfs auf dem Lärchenareal umfasst in einer ersten Etappe einen Ergänzungsbau sowie die Sanierung, Umbau und Ergänzung der bestehenden Gebäude. In einer zweiten Etappe erfolgt die Komplettierung der Schulanlage mit dem Bau einer zweiten Sporthalle.

Für die Planung und Realisierung der beiden Etappen sind im Investitionsprogramm 2018-2027 die notwendigen Investitionskosten eingestellt.

Die finanziellen Mittel für das Auswahlverfahren und die Projektierung der ersten Etappe wurde durch den Landrat gesprochen (LRV 2015/233). Beide Projekte sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Standort Reinach

Sekundarschule Reinach, Schulanlage BM

Die Schulanlage besteht aus den beiden Gebäudekomplexen BM und Lochacker. Das Schulhaus BM beinhaltet das Hauptgebäude, die Aula und das ehemalige Wohnhaus aus den 1960er Jahren. Das Schulhaus Lochacker beinhaltet das Hauptgebäude und die angrenzende 2-fach Turnhalle aus den 1970er Jahren. 2010 wurde die Schulanlage mit einer freistehenden Doppeltturnhalle ergänzt. Die insgesamt sechs Gebäudevolumen treten oberirdisch als freistehende Einzelbaukörper in Erscheinung. Die Gebäude umschliessen ein quadratisches Rasenspielfeld. Im Norden der Parzelle ist der Allwettersportplatz situiert. Das Schulhaus BM wird via Egerterstrasse,

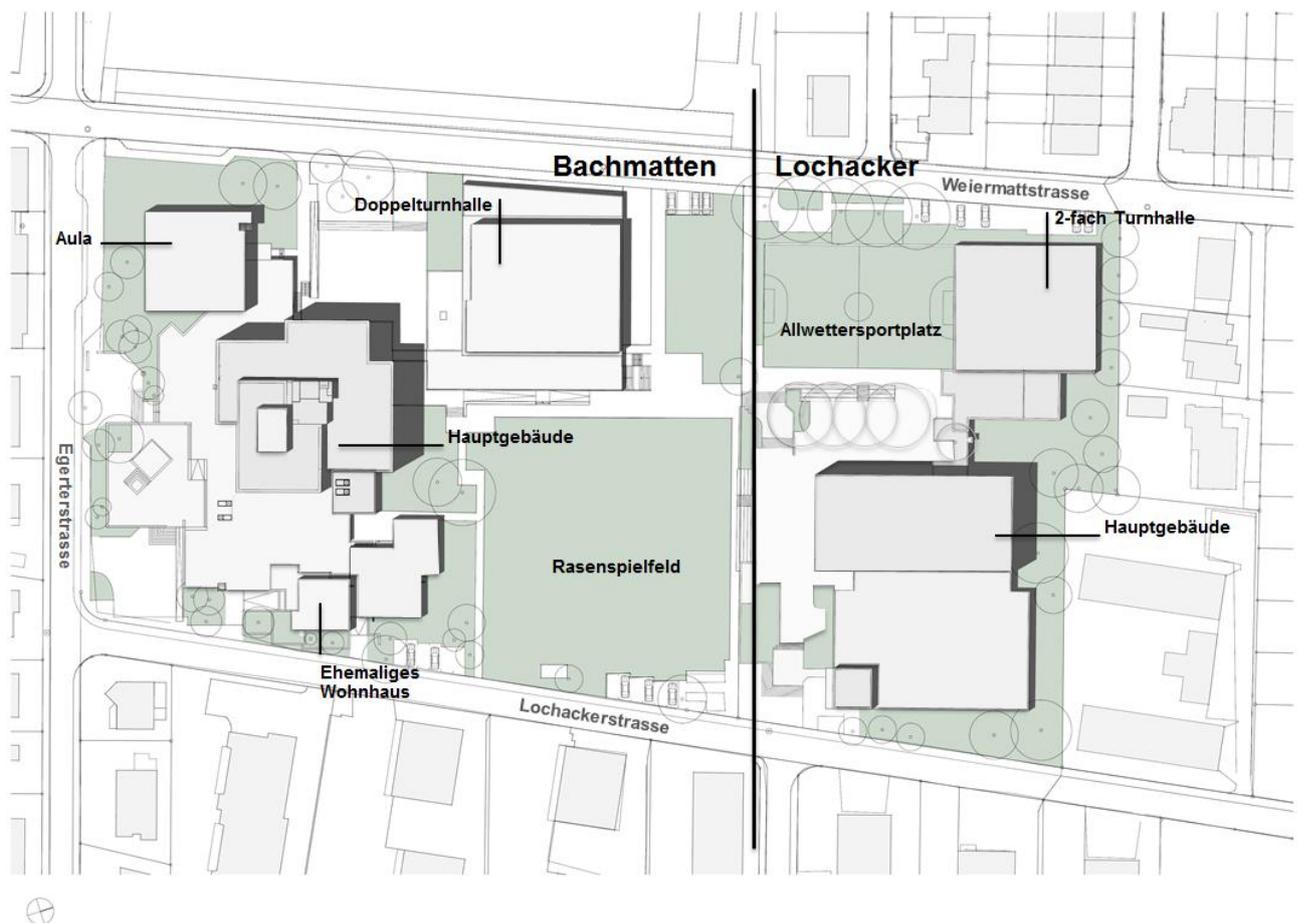
erschlossen. Das Schulhaus Lochacker, via Lochackerstrasse. Beide Schulhäuser verfügen über einen eigenen Pausenplatz.

Das Schulhaus BM 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 und befindet sich technisch und baulich in einem schlechten Zustand. Aufgrund dessen, dass die Schulanlagen im Schulkreis Birseck in den kommenden 20 Jahren gemäss Prognosen der langfristigen Bevölkerungsentwicklungen ihre Kapazitätsgrenzen überschreiten und das Schulhaus Lochacker am Standort Reinach über Raumreserven verfügt, wird der Standort Reinach, auf 36 Klassen ausgelegt.

Die Gesamtanierung Schulhaus Lochacker ist Gegenstand dieser Vorlage.

Übersicht Areal



2.1.2. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Für den Schulkreis Birseck wurden seit der Übernahme der Sekundarschulen durch den Kanton umfangreiche und aufeinander abgestimmte Planungsschritte unternommen. Dringend notwendige bauliche Massnahmen wurden unter dem Gesichtspunkt einer standortübergreifenden Planung für den gesamten Schulkreis umgesetzt.

2011	Datenbasierte Gebäudezustandsbewertung nach «Stratus» Priorisierung Schulraumplanung auf Basis Gebäudezustand und Raumbedarf
2012	Strategieentscheid für die Grössendefinition im Schulkreis Birseck
2013	Strategische Planung und Machbarkeitsstudie am Standort Münchenstein
2014	Strategische Planung und Machbarkeitsstudie am Standort Reinach

- 2014 Koordination Strategien an den Standorten Reinach und Münchenstein
 2018 Periodische Überprüfung und Anpassung der Schulanlagengrössen, unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungswachstums 2015-2035 (RRB Nr. 2018-207 vom 6. Februar 2018).

2.2. Ziel der Vorlage

Mit dieser Vorlage werden die notwendigen finanziellen Mittel für das Auswahlverfahren, die Projektierung und Ausschreibung (SIA-Teilphasen 22, 31, 32, 33 und 41) des Bauvorhabens «Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker» beantragt.

2.2.1. Künftige Situation

Strategische Ziele

Die Umsetzung des Projekts ermöglicht eine dauerhafte und nachhaltige Weiternutzung des Schulhauses Lochacker und damit der Schulanlage Bachmatten als Ganzes. Sie ist Teil einer Planungsstrategie für die gesamte Sekundarstufe I.

Bauliche Ziele

Mit der Gesamtsanierung, werden langfristig

- Bauschadstoffe entfernt
- der Wert der Grundsubstanz (Rohbau) erhalten
- die Nutzungsdauer um mindestens 40 Jahre verlängert
- die baulichen, technischen und räumlichen Infrastrukturen an die heutigen Normen, Gesetze und an die Bedürfnisse der Sekundarschule angepasst
- die Anforderungen an einen effizienten Betrieb und einen wirtschaftlichen Unterhalt erfüllt
- der Gesamtenergiebedarf und die Ressourcen minimiert
- die Anforderungen an die thermische Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Ausbau gemäss den aktuellen MINERGIE®-Standard Normen erfüllt

2.2.2. Materieller Erfüllungsgrad

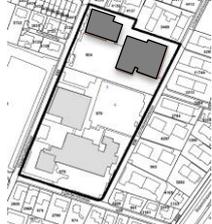
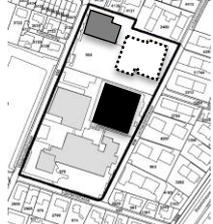
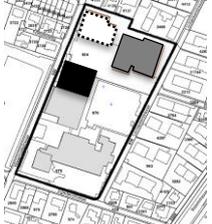
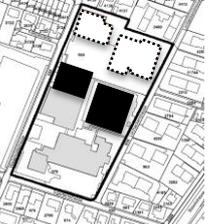
Mit Abschluss der SIA Teilphase 32 liegt ein bewilligungsfähiges und ausschreibungsreifes Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag, mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ vor. Parallel zum Prozess der Baukreditvorlage werden die SIA-Teilphase 33 «Bewilligungsverfahren» und die SIA-Teilphase 41 «Ausschreibung» durchgeführt.

2.3. Erläuterungen

2.3.1. Alternativen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden unterschiedliche Lösungsansätze zur Bewältigung der Aufgabenstellung ausgearbeitet und einer Nutzwertanalyse unterzogen.

Nutzwertanalyse der Lösungsansätze

Kriterium	Variante 1 Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker	Variante 2 Ersatzneubau Hauptgebäude und Sanierung 2-fach Turnhalle	Variante 3 Gesamtsanierung Hauptgebäude und Ersatzneubau Doppeltturnhalle	Variante 4 Ersatzneubau Schulhaus Lochacker				
								
Raumprogramm	_Raumprogramm kann annähernd erfüllt werden. _Sportanlagen (Hallen und Aussenbereich) erfüllen die geltenden Normen nicht mehr.	_Raumprogramm kann vollständig erfüllt werden. _Sportanlagen (Hallen und Aussenbereich) erfüllen die geltenden Normen nicht mehr.	_Raumprogramm kann annähernd erfüllt werden. _Sportanlagen (Hallen) können nach den geltenden Normen erstellt werden.	_Raumprogramm kann vollständig erfüllt werden. _Sportanlagen (Hallen und Aussenanlage) können nach den geltenden Normen erstellt werden.				
	G 25 W 80 2000	G 85 W 85 2125	G 90 W 90 2250	G 100 W 100 2500				
Funktionalität/ Flexibilität	_Funktionales Schulgebäude mit flexibler Struktur in den Obergeschossen und unflexiblem Sockelbau. _Die bestehenden zwei Einzelsporthallen können nicht kombiniert genutzt werden.	_Funktionales Schulgebäude mit flexibler Struktur realisierbar. _Die bestehenden zwei Einzelsporthallen können nicht kombiniert genutzt werden.	_Funktionales Schulgebäude mit flexibler Struktur in den Obergeschossen und unflexiblem Sockelbau. _Turnhalle als Doppeltturnhalle nutzbar.	_Schulgebäude mit variabler und flexibler Struktur realisierbar. _Turnhalle als Doppeltturnhalle nutzbar.				
	G 15 W 40 600	G 70 W 70 1050	G 60 W 60 900	G 100 W 100 1500				
Formkoeffizient A/GF ¹ (Gebäudehüllzahl)	1.36		1.21		1.30		1.14	
	G 10 W 20 200	G 65 W 65 640	G 20 W 20 200	G 100 W 100 1000				
Flächeneffizienz (HNF/GF)	0.54		0.59		0.55		0.76	
	G 10 W 70 700	G 80 W 80 800	G 75 W 75 750	G 100 W 100 1000				
Graue Energie	24% der bestehenden Bausubstanz bleibt erhalten.	6% der bestehenden Bausubstanz bleibt erhalten.	18% der bestehenden Bausubstanz bleibt erhalten.	Die bestehende Bausubstanz bleibt nicht erhalten.				
	G 10 W 100 1000	G 25 W 25 250	G 75 W 75 750	G 20 W 20 200				
Investitionskosten	TH SH San. 5.0 21.8 Prov. - 3.2 Abbruch - - Neubau - - Σ 30 Mio.	TH SH San. 5.0 - Prov. - - Abbruch - 3.9 Neubau - 27.9 Σ 36.8 Mio.	TH SH San. - 21.8 Prov. - 3.2 Abbruch 1.0 - Neubau 9.5 - Σ 35.5 Mio.	TH SH San. - - Prov. - - Abbruch 1.0 3.9 Neubau 8.5 27.9 Σ 41.3 Mio.				
	G 30 W 100 3000	G 45 W 45 1350	G 50 W 50 1500	G 35 W 35 1050				
G x W²	7500		6215		6350		7250	

Legende

 Sanierung  Neubau  Abbruch

¹ A/GF=Verhältnis thermische Gebäudehülle zu Geschossfläche

² G x W=Gewichtung x Wertung

Die Investitionskosten machen rund einen Drittel bis einen Viertel der gesamten Lebenszykluskosten aus. Der Betrieb des Gebäudes ist für eine Gesamtbetrachtung massgebend. Zu Beginn eines Vorhabens bzw. in der strategischen Planung sind die beiden Faktoren Formkoeffizient und Flächeneffizienz nebst dem Technisierungsgrad wichtige Indikatoren, um die Wirtschaftlichkeit verschiedener Lösungsansätze bewerten zu können.

Der Formkoeffizient beschreibt das Verhältnis zwischen thermischer Aussenhülle und Geschossfläche bzw. korrekt formuliert: Energiebezugsfläche. Je kleiner der Formkoeffizient ist, desto kompakter ist das Gebäudevolumen, bzw. desto weniger Wärmeverlust erfolgt über die Aussenhülle. Dieser Indikator macht somit direkt eine vergleichende Aussage bezüglich anfallenden Energiekosten, welche langfristig entstehen.

Ähnlich verhält es sich mit dem Indikator Flächeneffizienz. Dieser Quotient beschreibt das Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Geschossfläche. Je näher die Flächeneffizienz dem Wert eins kommt, desto weniger Geschossfläche wird benötigt, um dasselbe Raumprogramm unterzubringen. Weniger Fläche bedeutet direkt weniger Reinigungsaufwand und weniger Fläche, die beheizt werden muss.

Die vier Varianten können wie folgt beurteilt werden: die Variante 2 und Variante 3 sind durchschnittlich, bezogen auf die Erstellungskosten, als auch bezogen auf die Lebenszykluskosten.

Die Variante 4 weist die beste Flächeneffizienz (HNF/GF) und die beste Gebäudehüllzahl auf. Das Raumprogramm kann zu 100% erfüllt werden. Die Investitionskosten sind jedoch überdurchschnittlich hoch. Diese sind CHF 11.3 Mio. teurer als die günstigste „Variante 1“. Bezogen auf die Flächeneffizienz und den Formkoeffizienten schneidet die Variante 1 am schlechtesten ab. Dennoch können auch diese Werte als durchschnittlich beurteilt werden. Die Gewichtung der Flächeneffizienz und des Formkoeffizienten werden gegenüber der Höhe der Erstellungskosten als weniger relevant eingestuft.

In der Gesamtbetrachtung erweist sich die Variante 1 „Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker“ als beste Lösung.

2.3.2. Gewählte Lösung

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Nutzwertanalyse wird empfohlen die Variante 1 „Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker“ weiter zu verfolgen.

Die Gesamtsanierung verfolgt die Zielsetzung die Nutzungsdauer um mindestens 40 Jahre zu verlängern, unter der Prämisse des grösstmöglichen Substanzwerterhalts. Dabei wird es jedoch unumgänglich sein, dass die gesamte Gebäudetechnik und die Fassade ersetzt werden müssen. Der Ausbau erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben der Verordnung über das Raumprogramm von Sekundarschulanlagen ([SGS 648.11](#)). Mit der Gesamtsanierung wird der Betrieb der Schulanlage langfristig gesichert und die Aufnahme des prognostizierten Wachstums gewährleistet.

2.3.3. Projekt

Projektperimeter

Der Perimeter umfasst:

- das Hauptgebäude mit einem Unter-, einem Sockel- und einem Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse
- die angrenzende 2-fach Turnhalle, Weiermattstrasse 54
- den Allwettersportplatz

Projektbegrenzung

Das Schulhaus Bachmatten (BM) wurde 2011, unter der Federführung der Gemeinde und begleitet vom Hochbauamt, vollständig saniert und mit dem Neubau einer Doppelturhalle erweitert. Das Schulhaus BM, die Aula, das ehemalige Hauswarthaus (Egerterstrasse 8a) und die Doppelturhalle (Egerterstrasse 8c) sind nicht Bestandteil des Projektes.

Raumprogramm

Das Raumprogramm basiert auf der Verordnung über den Raumbedarf für Sekundarschulanlagen ([SGS 648.11](#)) vom 16. Juni 2009, mit einer Anlagegrösse von 36 Klassen. Die Anzahl der Räume und die Raumgrössen ergeben sich aus den bestehenden Gebäudestrukturen und entsprechen in der gemäss Machbarkeitsstudie nachgewiesenen Anzahl und Grösse weitgehend den Vorgaben aus der Verordnung.

Erfüllung Raumprogramm 36 Klassen

Das Raumprogramm am Standort Reinach verteilt sich auf das Schulhaus BM und das Schulhaus Lochacker.

Das Schulhaus BM beinhaltet das Hauptgebäude, die Aula und das ehemalige Wohnhaus. Das Hauptgebäude verfügt über ein Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse. Im Untergeschoss sind vorwiegend Nebenräume und Spezialräume untergebracht. Die Aufenthaltsbereiche für Schülerinnen und Schüler, die Administration und der Bereich für die Lehrpersonen sind im Erdgeschoss situiert. Die drei Obergeschosse weisen einen identischen Grundriss auf. Pro Geschoss sind Klassenzimmer, Gruppenräume und Räume für Naturwissenschaft und Technik angeordnet. Gesamthaft verfügt das Schulhaus BM über 16 Klassen- und 25 Spezialzimmer und 7 Gruppenräume.

Die weiteren notwendigen Räume zur Erfüllung des Raumprogramms für 36 Klassen sind in den bestehenden Räumlichkeiten des Schulhauses Lochacker zu organisieren.

Es werden 20 Klassen- und Spezialzimmer, 11 Gruppenräume, eine Mediathek, einen Arbeits- und Aufenthaltsraum für Lehrpersonen, 1 bis 2 Putz- und Lagerräume und einen Aufenthaltsbereich für Schülerinnen und Schüler benötigt.

Der geforderte Bedarf am Standort Reinach kann mit geringen Einschränkungen, gedeckt werden. Mit der heutigen Raumstruktur fehlen drei Gruppenräume. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung wird die vollständige Erfüllung des Raumprogramms angestrebt. Das Gebäude verfügt grundsätzlich über eine hierfür ausreichende Geschossfläche.

Raumprogramm „Soll“ Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker

Raumtyp / Bezeichnung	Fläche Soll (m ²)	Anzahl Räume Soll	Fläche Soll (m ²)
Unterrichtsräume			
Klassenzimmer ohne Gruppenraum	66	20	1320
Gruppenräume	24	11	264
Spezialräume			
BG Bildnerisches Gestalten	80	2	160
BG Materialraum	40	1 bis 2	60
TG textiles Gestalten	66	2	132
TG Materialraum	40	1 bis 2	60
Werkraum Holz	80	1	80
Materialraum Holz	40	1	40
Maschinenraum Holz	20	1	20
Werkraum Metall	80	1	80
Materialraum Metall	40	1	40
Maschinenraum Metall	20	1	20
Reserveraum	66	1	66
Informatik	66	3	198
Musik Theorie	66	1	66
Musik Instrumentenraum	6	1	6
Hauswirtschaft Küche	80	1	80
Ess- und Theorieraum	66	1	66
Sport			
Sporthallen (Doppelhalle A: 32.5x28x8)	-	2	910
Lehrperson Garderobe	16	1	16
Innengeräteraum	80	2	160
Mediathek			
Mediathek	250	1	250
Arbeits- und Aufenthaltsräume für Lehrerinnen und Lehrer			
Lehrperson Aufenthalt	108	1	108
Lehrperson Arbeit	144	1	144
Hauswart			
Loge Hauswart	15	1	15
Werkstatt Hauswart	20	1	20
Putzraum	6	1 bis 2	9
Lageraum für Putzmittel	20	1 bis 2	30
Lager für Schulmobiliar	50	1	50
Pausen- und Verkehrszonen			
Aufenthaltsraum für Lernende	216	1	216
Total			4'686

Baulicher Zustand und Massnahmen

Das Schulhaus Lochacker wurde im Jahr 1974 als Massivbau erstellt. Der Klassentrakt im Hauptgebäude mit seinen drei Obergeschossen würde im Ereignisfall einem mittleren Erdbeben nicht standhalten. Die Tragstruktur für den Abtrag der vertikalen Kräfte besteht in den Obergeschossen aus Stützen und Wandscheiben. Die Wandscheiben sind jedoch alle in die gleiche Richtung Süd-Nord ausgerichtet. In die Richtung West-Ost sind keine Scheiben vorhanden. Im Erdgeschoss werden die vertikalen Kräfte hauptsächlich von Stützen getragen. Die

horizontale Aussteifung wird über eine Rahmenwirkung der Stützen mit den Decken erreicht. Das zentrisch gelegene Treppenhaus inkl. Sanitäranlagen ist im Bereich der Wände und Decken zu den danebenliegenden Klassenräumlichkeiten über die ganze Höhe dilatiert. Es finden sich die für Gebäude aus den 1970er Jahren typischen Bauschadstoffe. Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten werden vorhandene Bauschadstoffe fachgerecht zurückgebaut und entsorgt.

Im Rahmen der Gesamtsanierung findet eine umfassende Gebäudehüllensanierung statt. Die Aussenwände bestehen aus vorgehängten Waschbetonelementen, resp. einer Metall / Glas Fassade. Die Konstruktion genügt den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr und muss ersetzt werden. Sämtliche Flachdächer werden saniert und mit einer neuen Wärmedämmung und Dachhaut versehen. Der Ausbau wird, wo nötig, umfassend Instand gesetzt.

Der Ersatz von Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Ausbau erfolgt entsprechend den aktuellen Gesetzen und Normen bezüglich Wärmeschutz, Erdbeben- und Brandschutzsicherheit sowie Hindernisfreiheit.

Bauliche Umsetzung

Die Realisierung wird etwa zwei Jahre in Anspruch nehmen und aus bautechnischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen ohne Unterbrechung erfolgen. Während der Bauzeit ist der Schulbetrieb in Provisorien auszulagern. Die Provisorien werden auf dem Rasenspielfeld platziert.

2.3.4. Termine

Für die Realisierung des Projektes «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker» werden ab dem Beschluss des Landrats bis zum Bezug des sanierten Gebäudes rund sieben Jahre benötigt.

Grobterminplan Projekt «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker», Umsetzung in einer Etappe

Phase	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Projektierungskreditvorlage	■	◆						
Auswahlverfahren	■	■	■					
Vorprojekt			■	■				
Bauprojekt			■	■	■			
Baukreditvorlage				■	■	■		
Bewilligungsverfahren				■	■	■		
Ausschreibung				■	■	■	■	
Ausführungsplanung					■	■	■	
Ausführung						■	■	■
Inbetriebnahme							■	■
Einmietung Gemeinde	■	■	■	■	■	◆		

Abhängigkeiten

Teile vom Schulhaus Lochacker sind an die Gemeinde Reinach (Primarschule) vermietet. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Gemeinde die maximal mögliche Mietdauer bis Ende Juli 2022 ausschöpfen. Der Baubeginn kann daher frühestens im August 2022 erfolgen.

2.4. Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm

Das Projekt «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker» steht im Einklang mit den Zielen der Regierung.

Basel-Bildungs-Landschaft

Die Bereitstellung einer modernen und den pädagogischen Entwicklungen gerecht werdenden baulichen Infrastruktur, unterstützt die Weiterentwicklung der Schulen. Das Gelingen der Integration von Menschen mit individuell unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen, bedarf einer intensiven Betreuung durch die Lehrpersonen und einer funktionierenden Infrastruktur.

Zusammenleben in Baselland

Die Voraussetzungen zur Integration von Menschen mit Behinderungen werden durch die Sanierung und die damit einhergehenden Anpassungen an die Anforderungen an hindernisfreie öffentlichen Gebäuden geschaffen.

Natur- und Klimawandel

Die Sanierung des Gebäudes, wird zu einer erheblichen Reduktion des Energieverbrauchs führen. Die für schulische Nutzungen geeignete Rohbaustruktur kann langfristig weiterverwendet und der Produktionsaufwand gegenüber einem vergleichbaren Ersatzneubau (Graue Energie) verringert werden. Bauschadstoffe werden rückgebaut und fachgerecht entsorgt.

2.4.1. Einbindung in die Planung

Das Projekt «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker» ist eines von insgesamt zwei Projekten auf Sekundarstufe I im Schulkreis Birseck. Damit ist es auch ein Baustein der langfristig angelegten «Kantonalen Schulraumplanung Sekundarstufe I» für alle Standorte.

2.4.2. Risikobeurteilung

Für die Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker bestehen aktuell keine spezifischen Risiken. 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:

SGS 140	Verwaltungsorganisationsgesetz vom 6. Juni 1983
SGS 310	Finanzhaushaltsgesetz vom 1. Juni 2017
SGS 640	Bildungsgesetz vom 6. Juni 2002
SGS 642.1	Dekret über die Sekundarschulkreise und Sekundarschulstandorte § 1 und § 2 vom 28. Januar 2010
SGS 648.11	Verordnung über das Raumprogramm für Sekundarschulanlagen vom 16. Juni 2009
SGS 649.11	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der obligatorischen Schule vom 14.06.2007 (HarmoS-Konkordat)

Der Kanton ist laut § 14a des Bildungsgesetzes vom 6. Juni 2002 Träger der Sekundarschulen und ihrer speziellen Förderung. Gemäss § 15c des Bildungsgesetzes errichtet, finanziert und unterhält er die Schulbauten und Schuleinrichtungen.

2.6. Finanzielle Auswirkungen

2.6.1. Investitionskosten

Die Projektkosten wurden auf Basis einer Machbarkeitsstudie erhoben.

Grundlagen Baubeschrieb und Kostenschätzung SIA-Teilphase 21 zur Machbarkeitsstudie Dezember 2016, aktualisiert im Januar 2018

Mehrwertsteuer 7.7%
 Kostengenauigkeit ±20%
 Indexstand Schweizer Baupreisindex Region Nordwestschweiz, Hochbau Stand April 2017: 98.9 Punkte; Basis Oktober 2015 = 100

Investitionskosten

BKP		Kosten	
1	Vorbereitungsarbeiten (Schadstoffsanierungen und Provisorien enthalten)	CHF	5'960'000
2	Gebäude	CHF	13'090'000
4	Umgebung	CHF	160'000
5	Baunebenkosten	CHF	765'000
58	Unvorhergesehenes	CHF	2'400'000
6	Honorare	CHF	3'870'000
9	Ausstattung	CHF	1'610'000
1-9	Projektkosten total exkl. MwSt.	CHF	27'855'000
	Mehrwertsteuer 7.7%	CHF	2'144'835
1-9	Projektkosten total inkl. MwSt.	CHF	30'000'000

Das Projekt «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker » ist im aktuellen Investitionsprogramm 2018-2027 enthalten. Jedoch wurde lediglich die Sanierung des Schulgebäudes mit CHF 25 Mio. budgetiert. Da die 2-fach Turnhalle den selben Instandsetzungsbedarf wie das Schulgebäude aufweist, und eine gleichzeitige Sanierung beider Objekte wirtschaftlich vorteilhaft ist, werden im Investitionsprogramm 2019-2028 die Kosten in Höhe von CHF 5.0 Mio. inkl. MwSt. für die Sanierung der 2-fach Turnhalle zusätzlich beantragt.

Im BKP 1 sind unter anderem die Kosten für die Schadstoffsanierung mit CHF 2'333'000.-- exkl. MwSt. und für die provisorien (Einrichten, Vorhalten, Rückbau) mit CHF 3'240'000.-- exkl. MwSt. enthalten.

Die Honorarsumme im BKP 6 in Höhe von CHF 3'870'000.-- exkl. MwSt. umfasst die Planerhonorare von Architekten, Fachplanern und Spezialisten. Dies entspricht einem Anteil von 13.9% bezogen auf die Gesamtprojektkosten.

Kostenkennwerte, Ermittlung und Vergleich

Projekte / Projektdaten	SEK I Liestal Frenke, BL	Schulanlage Rebhügel, ZH	Schulanlage Hebel, BS	∅	Schulhaus Lochacker
Art der Massnahme	Gesamt- sanierung	Gesamt- sanierung	Gesamt- sanierung		Gesamt- sanierung
Fertigstellung / Bezug	2021	2011	2013		2024
Geschossfläche GF (m ²)	6'733	8'781	6'431		8'335
Gebäudevolumen GV (m ³)	24'080	40'260	24'109		32'901
Projektkosten <u>exkl. MwSt.</u>					
Gebäudekosten (CHF) ³ BKP 2 + BKP 6	12'250'000	21'120'000	14'640'000		16'960'000
Kostenkennwerte <u>indexiert</u>⁴					
Gebäudekosten / GF CHF/m ²	1'819	2'405	2'195	2'140	2'035
Gebäudekosten / GV CHF/m ³	509	525	585	540	515

Bei den Referenzprojekten handelt es sich um Schulhaussanierungen. Die Projekte sind bezüglich der getätigten Massnahmen, der Hauptnutzflächen und der Gebäudevolumen vergleichbar.

Die Kennwerte für das Projekt «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker» sind vergleichbar mit den ermittelten Durchschnittswerten der Referenzen. Unter Berücksichtigung von kostenrelevanten Sonderfaktoren bei dem Referenzprojekt in Zürich, betreffend der regional bedingt hohen Baukosten im Raum Zürich, kann der Kostenkennwert für das Projekt als durchschnittlich angesehen werden.

² Kosten BKP 2 Gebäude und BKP 6 Honorare

³ Schweizer Baupreisindex Region Nordwestschweiz, Hochbau, Stand April 2017: 98.9 Punkte; Basis Oktober 2015 = 100

Kosten SIA-Teilphasen 22 - 41 (Ausgabenbewilligung)

Phase SIA		Kosten ⁵	
SIA 11+21	Strategische Planung und Machbarkeitsstudie	CHF	145'000
SIA 22	Auswahlverfahren	CHF	200'000
SIA 31	Vorprojekt BKP 6 Honorare für Planer und Spezialisten	CHF	385'000
SIA 32	Bauprojekt BKP 6 Honorare für Planer und Spezialisten	CHF	815'000
SIA 33	Baueingabe BKP 6 Honorare für Planer und Spezialisten	CHF	95'000
SIA 41	Ausschreibung BKP 6 Honorare für Planer und Spezialisten	CHF	690'000
SIA 22 - 41	Nebenkosten BKP 5 Muster, Gebühren, Bewilligungen, Plankopien, Unvorhergesehenes etc.	CHF	409'000
SIA 22 - 41	Total Kosten SIA 22 – 41 exkl. MwSt.	CHF	2'739'000
	Mehrwertsteuer 7.7%	CHF	210'903
SIA 22 - 41	Total Kosten SIA 22 – 41 inkl. 7.7% MwSt.	CHF	2'950'000

Die beantragte Ausgabe umfasst alle Kosten für die Bearbeitung des Projekts «SEK I Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker» in den SIA Teilphasen 22 - 41.

Der Anteil der Honorare für die SIA-Teilphasen 31 bis 41 entspricht mit rund CHF 1.99 Mio. exkl. MwSt. 50.5% von 100% der Planungsleistungen am Projekt.

In den Nebenkosten sind die anteilig fällig werdenden Kosten für Bewilligungen und Gebühren, die Bereitstellung von Mustern, Verfieltätigungen von Plankopien, die Erstellung von Modellen und für Unvorhergesehenes enthalten. Ebenfalls berücksichtigt ist ein Budget für Expertisen und Prüfungen durch Externe nach Notwendigkeit.

Kontierung		
IM-Position	Innenauftrag	Kostenart
2304.247	701051	5040 0 000

2.6.2. Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

Bei dem vorliegenden Projekt handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabe des Kantons Basel-Landschaft. Beiträge Dritter sind nicht zu erwarten.

⁵ Kosten anteilig SIA-Teilphasen 22 – 41 an Gesamtprojektkosten nach BKP

2.6.3. Folgekosten

Finanzierungszahlen zum Projekt «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker» nach FHG §36 Abs 4

Zusammenfassung Folgekosten

In CHF		4/2025	2026	2027	2028	2029
1	Zusätzliche Mitarbeiter					
2	Nettoinvestitionen	30'000'000				
3	Zusätzliche Betriebskosten	0	0	0	0	0
	zusätzliche Unterhaltskosten/Instandhaltung	200'000	300'000	300'000	300'000	300'000
	Abschreibungen	1'745'056	1'462'698	885'255	885'255	885'255
	Zinskosten	300'000	450'000	450'000	450'000	450'000
	Folgekosten	2'245'056	2'212'699	1'635'256	1'635'256	1'635'256
4	Folgeertrag					
3 - 4	Folgekosten netto	2'245'056	2'212'699	1'635'256	1'635'256	1'635'256
5	Rückbaukosten ca. 2065-2070			1'300'000		

2.6.4. Weitere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Mit den geplanten Investitionen werden die baulichen und technischen Voraussetzungen geschaffen, um die laufenden Kosten im Betrieb und Unterhalt zu reduzieren. Die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Erneuerung der technischen Geräte führen erwartungsgemäss zu Einsparungen bei den Betriebskosten, die im aktuellen Planungsstand nicht exakt beziffert werden können.

Weitere wirtschaftlich positive Effekte sind nicht zu erwarten, da es sich bei dem Projekt um eine ohnehin baulich notwendige Gesamtsanierung ohne Nutzungsänderung handelt. Im Zusammenhang mit dem Projekt werden in der Folge keine Liegenschaften aufgehoben oder Einmietungen aufgelöst.

2.7. Finanzrechtliche Prüfung

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

3. Anträge

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Für die Ausarbeitung des Projektes «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker» wird eine neue einmalige Ausgabe von CHF 2'950'000 inklusive Mehrwertsteuer bewilligt.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss §31 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung.

Liestal, 26. Juni 2018

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Sabine Pegoraro

Der 2. Landschreiber:

Nic Kaufmann

4. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Planunterlagen Machbarkeitsstudie «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker»
 - Lageplan (ohne Massstab)
 - Fassaden, Schnitte (ohne Massstab)
 - Machbarkeitsstudie, Flächen-/Raumschemas (ohne Massstab)

Landratsbeschluss

über Verpflichtung (Ausgabenbewilligung)

Sekundarschulkreis Birseck

Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Ausarbeitung des Projektes «SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker» wird eine neue einmalige Ausgabe von CHF 2'950'000 inklusive Mehrwertsteuer bewilligt.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss §31 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung.

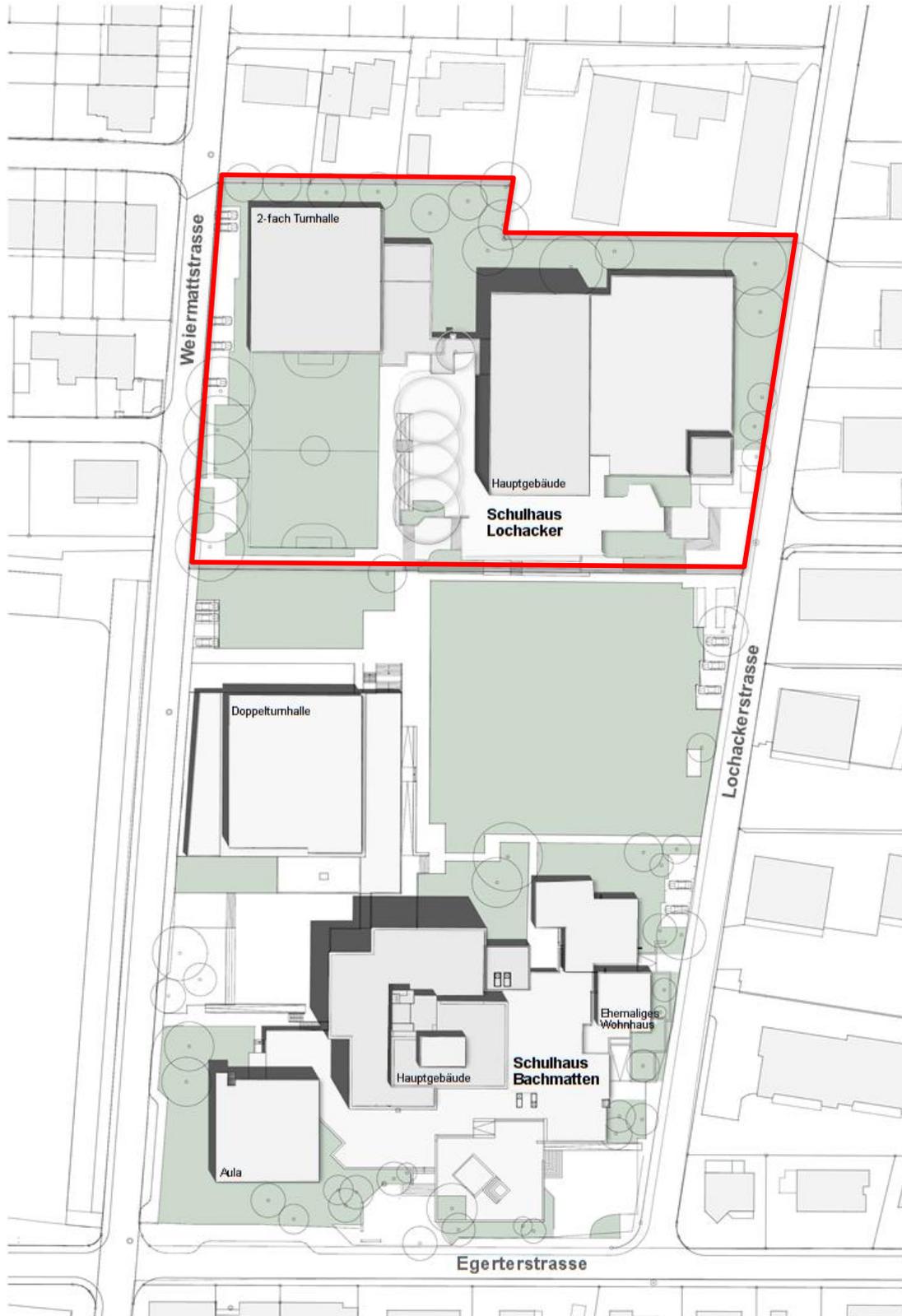
Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Die Präsidentin:

Der 2. Landschreiber:

Anhang
SEK I Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker
Lageplan (ohne Massstab)

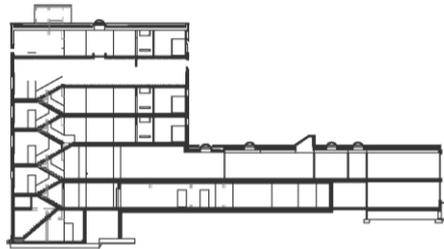


 Perimeter

SEK I Reinach, Gesamtsanierung Schulhaus Lochacker
 Fassaden, Schnitte (ohne Massstab)



Ansicht Süd



Längsschnitt Hauptgebäude



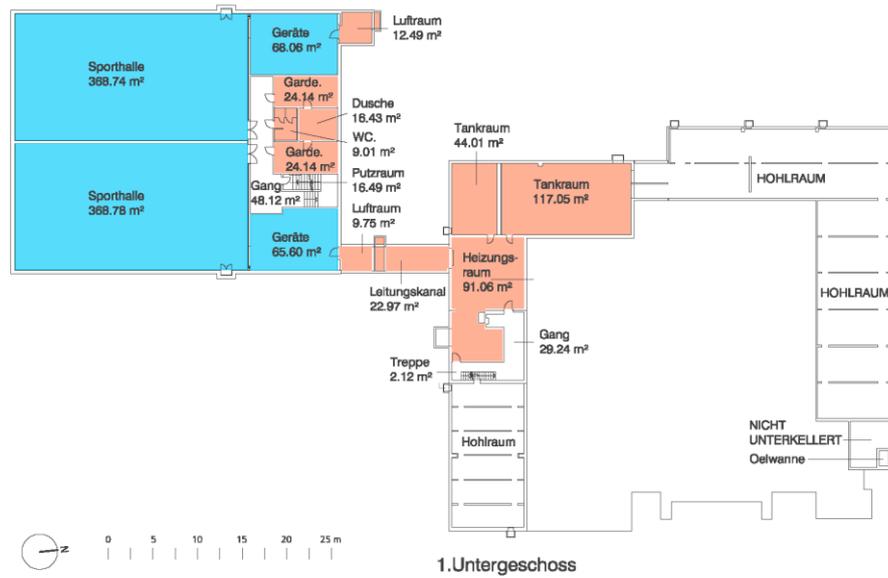
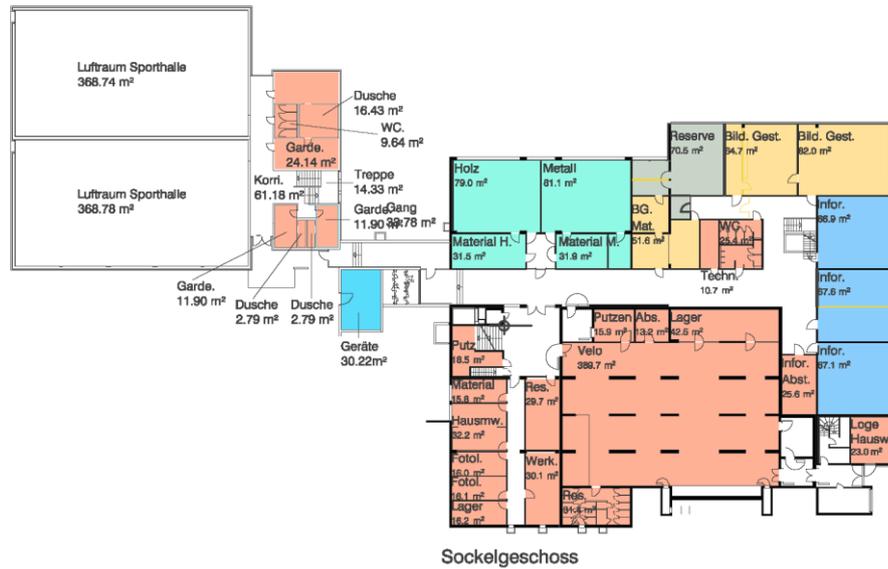
Ansicht West



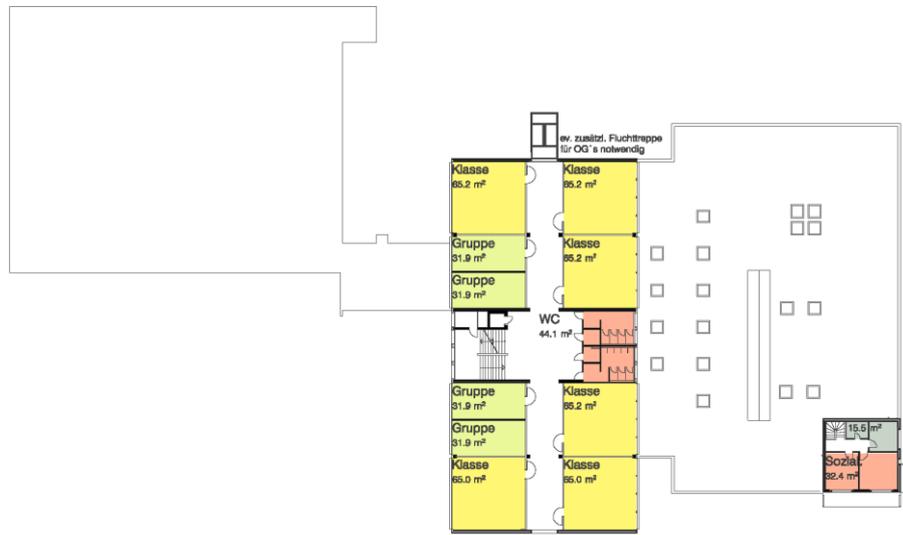
Querschnitt 2-fach Turnhalle
Ansicht West Hauptgebäude



SEK I Reinach, Gesamtanierung Schulhaus Lochacker
Machbarkeitsstudie, Flächen-/Raumschemas (ohne Masstab)



- | | | | | | |
|---|-------------------------|---|------------------------|--|-----------------------------|
|  | Klassenzimmer |  | Mediathek / Informatik |  | Lehrerinnen und Lehrer |
|  | Gruppenarbeitsraum |  | Singen und Musik |  | Schülerinnen und Schüler |
|  | Naturwissenschaften |  | Hauswirtschaft |  | Allg. Räume und Anlagen |
|  | Bildnerisches Gestalten |  | Turnen |  | Betriebsräume |
|  | Werken und Gestalten |  | Schulleitung |  | Externe Nutzung/
Reserve |



1.Obergeschoss



Erdgeschoss



- | | | | | | |
|---|-------------------------|---|------------------------|--|-----------------------------|
|  | Klassenzimmer |  | Mediathek / Informatik |  | Lehrerinnen und Lehrer |
|  | Gruppenarbeitsraum |  | Singen und Musik |  | Schülerinnen und Schüler |
|  | Naturwissenschaften |  | Hauswirtschaft |  | Allg. Räume und Anlagen |
|  | Bildnerisches Gestalten |  | Turnen |  | Betriebsräume |
|  | Werken und Gestalten |  | Schulleitung |  | Externe Nutzung/
Reserve |



3.Obergeschoss



2.Obergeschoss



	Klassenzimmer		Mediathek / Informatik		Lehrerinnen und Lehrer
	Gruppenarbeitsraum		Singen und Musik		Schülerinnen und Schüler
	Naturwissenschaften		Hauswirtschaft		Allg. Räume und Anlagen
	Bildnerisches Gestalten		Turnen		Betriebsräume
	Werken und Gestalten		Schulleitung		Externe Nutzung/ Reserve