

## **Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat**

### **betreffend SEK II Schulen Polyfeld 1 Muttenz Nachnutzung ehemalige Fachhochschul-Gebäude Gesamtsanierung und Umbau Gründenstrasse 40, 42 und 44 in Muttenz Verpflichtungskredit (Projektierung)**

2017/347

vom 5. April 2018

#### **1. Ausgangslage**

Der Schul-Campus im Polyfeld in Muttenz soll zu einem Berufsbildungscluster entwickelt werden. Das Entwicklungskonzept SEK II Schulen in Muttenz beinhaltet insgesamt drei Projekte. Vorliegend wird dem Landrat für die Projektierung des ersten Teilprojekts ein Kredit von CHF 13,3 Mio. beantragt.

Im Jahr 2009 erfolgte eine Konkretisierung der Testplanung Polyfeld mit Erhebung des Raumprogramms SEK II Schulen Muttenz, basierend auf der Schülerprognose 2020. 2015 nahm der Landrat das Entwicklungskonzept SEK II Schulen Muttenz (Quartierplanung und Umsetzungsstrategie) zustimmend zur Kenntnis. In dieser Vorlage waren vier Projekte definiert. Im Jahr 2016 erfolgte eine Aktualisierung der Strategie der BKSD für die Sekundarstufe II, um die im Kanton vorhandene Infrastruktur zu optimieren. Diese sah vor, die Gewerblich-industrielle Berufsfachschule Liestal (GiBL) nach Muttenz zu verlegen. Damit kann der Flächenbedarf um fast 5'000 m<sup>2</sup> reduziert werden. Die BUD wurde beauftragt, Anpassungen für den Sekundarschulstandort Polyfeld Muttenz vorzunehmen. Als Folge davon wurde das Teilprojekt «Infrastrukturbauten» auf die anderen drei Projekte aufgeteilt. Ebenso liegt die Kostenschätzung für die nunmehr drei Projekte um CHF 9.15 Mio. tiefer als in der Landratsvorlage 2015 vorgesehen war, da auf ein Provisorium verzichtet werden kann.

Nach über 40 Jahren ist der Instandsetzungsbedarf der ehemaligen Fachhochschule (FH) und der Gewerblich-industriellen Berufsfachschule Muttenz (GiBM) hoch, zudem besteht ein Änderungsverbot wegen der vorhandenen Schadstoffe. Mit der Umsetzung des Projekts können Betriebsoptimierungen (Infrastruktur und Personal) sowie eine Flexibilität bei der Belegung von Schulräumen durch die verschiedenen Schulen erreicht werden.

Der Projektablauf gestaltet sich wie folgt: Nach dem Auszug der Fachhochschule Nordwestschweiz wird zuerst das ehemalige Fachhochschulgebäude saniert. Nach dem Bezug des ehemaligen FH-Gebäudes durch die Berufsfachschule (GiB Muttenz, Pratteln und Liestal) wird das ehemalige GiBM-Gebäude saniert und erweitert. In dieses Gebäude sollen das Gymnasium, das Bildungszentrum des Kaufmännischen Vereins BL (kvBL) und die Fachmittelschule (FMS) einziehen. Der Realisierungshorizont für die Projekte 1 und 2 erstreckt sich bis 2028. Das Projekt SEK II Schulen Polyfeld 2 umfasst die Gesamtsanierung, den Umbau und die Umnutzung des heutigen GiBM-Gebäude (Gründenstrasse 46) und wird in einer separaten Vorlage behandelt, ebenso das Projekt SEK II Schulen Polyfeld 3, welches die Sanierung und Erweiterung der Sportanlagen beinhaltet, jedoch posteriorisiert worden ist. Das Teilprojekt 1 umfasst die Erstellung einer Dreifachturnhalle, die ins Sockelgeschoss eingebaut wird, womit jedoch der Gesamtbedarf für den Sport noch nicht abgedeckt ist.

Die geschätzten Gesamtkosten für die Realisierung des Projekts Polyfeld 1 betragen CHF 124,2 Mio. und für alle drei Projekte zusammen CHF 224,15 Mio. Die Mittel dafür wurden 2010 im Investitionsprogramm eingestellt.

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

## **2. Kommissionsberatung**

### **2.1. Organisatorisches**

Die Bau- und Planungskommission behandelte die Vorlage anlässlich ihrer Sitzungen vom 23. November, 7. Dezember 2017, 1. Februar und 1. März 2018. Am 7. Dezember 2017 fand zusätzlich eine Begehung vor Ort statt. Begleitet wurde die BPK von Regierungspräsidentin Sabine Pegoraro, Generalsekretär Michael Köhn (23.11 und 7.12.2017), Generalsekretärin Katja Jutzi (1.2. und 1.3.2018), dem Leiter des Hochbauamts, Marco Frigerio, dem Leiter Geschäftsbereich Bau- und Projektmanagement des Hochbauamts, Marco Fabrizi, dem Projektleiter Tim Oldenburg und der stellvertretenden Generalsekretärin der BKSD, Petra Schmidt.

### **2.2. Eintreten**

Eintreten war unbestritten.

### **2.3. Detailberatung**

#### *2.3.1 Alternativen zum vorliegenden Projekt*

In der Kommission wurde die Frage aufgeworfen, welche Alternativen zu Beginn des Projekts geprüft wurden und ob ein Neubau günstiger gewesen wäre. Letzteres verneinte die Verwaltung, da ein Rohbau mit einem Wert vorhanden ist, der nach einer Schadstoffsanierung sinnvoll genutzt werden kann. Für einen Neubau müsste zudem zuerst das erforderliche Land gekauft werden. Die Verwaltung zeigte den Prozess auf, welcher zum vorliegenden Projekt geführt hat. 2006 erhielt die BUD den Auftrag für eine Potenzialstudie, ob sich der Standort Muttenz als Hochschulstandort eigne. Als Folge des Standortentscheids im 2007 erhielt der Kanton den Auftrag für ein Testplanungs- und Arealentwicklungsverfahren. Diese wurden gemeinsam mit der Gemeinde Muttenz angegangen. 2011 wurden Lösungsansätze für die Neuorganisation der SEK II Schulen nach dem Auszug der FHNW erarbeitet. Drei Varianten standen zur Diskussion: 1) Konzentration; 2) Umzug im Bestand und 3) Neubau GiBM. Die Baukosten lagen zwischen CHF 172,4 und 193,4 Mio. CHF (+/-25 %), wobei sich Variante 1 als die günstigste erwies. Variante 2 hätte weitere Provisorien erfordert, und Variante 3 hätte den Rückbau oder den Verkauf von zwei Gebäuden (Gymnasium und GiBM) bedeutet. Um die Variante 1 zu vertiefen, wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Mit der zusätzlichen Strategieanpassung der Berufsbildung von 2016 wurde beschlossen, zusätzlich zu den Berufsfachschulen Muttenz und Pratteln auch noch diejenige von Liestal in Muttenz zu konzentrieren. Erstens führt dies zu betrieblichen Optimierungen (Administration, nur noch eine Leitung/ein Schulrat und Einsparung von Flächen), und zweitens können bei Schwankungen der Anzahl Klassen Umverteilungen zwischen den zentral am gleichen Ort stehenden Gebäuden Gymnasium und Berufsfachschule vorgenommen werden, was bei dezentralen Standorten nicht möglich ist. Die Klassenraumgrösse beträgt sowohl für Gymnasiums- als auch für Berufsfachschulklassen 80 m<sup>2</sup>. Die kurzen Distanzen zwischen den Gebäuden ermöglichen es, bei Bedarf einzelne Unterrichtsstunden ins andere Gebäude zu verlagern. Ein Kommissionmitglied hielt fest, dass diese Zusammenlegung sinnvoll sei und zu tieferen Betriebskosten führe. Die BUD betonte, dass der Flächenbedarf um knapp 5000 m<sup>2</sup> kleiner werde. Weiter führten die Projektanpassungen dazu, dass ein Provisorium nicht benötigt wird. Infolgedessen liegen die Investitionen um fast CHF 10 Mio. tiefer.

#### *2.3.2 Sanierungsbedarf und Entfernung der Schadstoffe*

Die Verwaltung wies auf den Totalsanierungsbedarf sämtlicher Gebäude hin, einschliesslich des Gymnasiums Muttenz und des GiBM-Gebäudes, welche alle 40 Jahre und älter sind und noch nie saniert wurden. Wegen der Schadstoffbelastung (Spritzasbest und belastete Fugen) hat die SUVA

für die Gebäude ein Änderungsverbot verhängt. Der Kanton musste die Vereinbarung mit der SUVA von Jahr zu Jahr verlängern, um die Gebäude weitzunutzen zu können. Neben Asbest bestehen schadstoffbelastete Fugen bei den Fassaden. Das Änderungsverbot steht in einem Konflikt zur Sanierungspflicht, die der Kanton hat.

Ein Kommissionsmitglied störte sich an der Auskernung des Gebäudes und stellte die Frage, ob eine alternative Umsetzungsmöglichkeit bestehe, bei welcher weniger Bausubstanz zerstört werde. Die Verwaltung führte aus, dass die Auskernung nicht nur wegen der Asbestentfernung nötig sei, sondern auch wegen der technischen Anlagen (Haus- und Steuertechnik), die nach 40 Jahren ihr Lebensende erreicht haben und komplett erneuert werden müssen. Zudem erfordert die Umsetzung des Raumprogramms eine Entfernung der Zwischenwände.

### 2.3.3 *Entwicklung der Anzahl Schüler und Bewältigung des Verkehrsaufkommens*

Auf Wunsch der Kommission zeigte die Verwaltung die Entwicklung der pro Tag auf dem Areal anwesenden Personen auf. Diese steigt von 1'921 im Jahr 2017/2018 auf voraussichtlich 2'563 Personen im Jahr 2029 (Umsetzung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 2). Für das Jahr 2029 wurde zudem ein gewisses Bevölkerungswachstum mitberücksichtigt.

Des Weiteren zeigte die BUD auf, wie das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigt werden soll. Der Masterplan enthielt für die Fachhochschule die Auflage, ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Im Vergleich zu den Schulen SEK II Polyfeld generiert diese einiges an Mehrverkehr. Dennoch wurden für die Realisierung der Projekte SEK II Polyfeld umfangreiche Abklärungen getroffen, die kein weiteres Verkehrsgutachten erforderlich machen.

Die punktuelle Überlastung von Bus und S-Bahn ergibt sich aufgrund des Anstiegs der Anzahl Studierender der FHNW und nicht aufgrund der Schulen Sek II, da die Zunahme der Schülerinnen und Schüler weitaus geringer ist. Die FHNW trifft deswegen folgende Massnahmen: zwei zusätzliche Interregio-Halte am Morgen sowie angepasste Unterrichtszeiten. Für das Jahr 2029 sollten der Viertelstundentakt der S-Bahn sowie der Ausbau auf vier Spuren realisiert und die benötigten Kapazitäten vorhanden sein. Bezüglich des Trams ergibt sich ebenfalls kein Handlungsbedarf, da genügend Stehplätze vorhanden sind. Für den Langsamverkehr sind ein Ausbau der Trottoirs auf 3 m sowie Veloabstellplätze vorgesehen. Ein wichtiger Teil für die Lenkung des Langsamverkehrs stellt ein durch das Areal führender «Grünzug» (begrünter Langsamverkehrskorridor) dar, der in Richtung Altersheim führt. Dieser ist Bestandteil des übergeordneten Masterplans.

Für das Jahr 2029 ist ein ÖV-Anteil von 67 % vorgesehen, ein Anteil Velo- und Fussverkehr von 22 % und ein Anteil MIV von 11 %. Der Anteil MIV wird durch die im Areal verfügbaren 123 Parkplätze (in einem zentralen Parkhaus) gesteuert. Weitere Massnahmen wie ein Lastwagenfahrverbot sollen das Gebiet soweit als möglich vom MIV entlasten.

### 2.3.4 *Weitere Diskussionspunkte*

In der Kommission wurde das Noch-Miteigentum von BS und BL beim FH-Gebäude kurz diskutiert. Die BUD erläuterte, dass der Kanton Baselland den Miteigentumsanteil von Basel-Stadt zu einem Preis von CHF 21.0 Mio. übernehmen werde. Die Umwidmungsvorlage sollte dem Landrat im 1. Quartal 2018 unterbreitet werden.

Die Verwaltung hielt fest, dass die Schulleitungen der GiB die Zusammenlegung und die daraus entstehenden betrieblichen Synergiegewinne begrüßen. Der Arbeitsort gewisser Lehrpersonen ändert sich, jedoch ist ausreichend Zeit vorhanden, um dies vorzubereiten.

Ein Kommissionsmitglied stellte die Frage, was mit dem in Liestal frei werdenden Gewerbeschulgebäude geschehe. Die BUD hielt fest, dass einerseits mit der Stadt Liestal Gespräche geführt werden, da diese das Gebäude als Sekundarschulhaus nutzen könnte. Andererseits wird im Rahmen der Optimierung des Verwaltungsstandorts Liestal der Ausbau des Schulhauses zu einem Verwaltungsgebäude untersucht. Bei einer kantonseigenen Nachnutzung müsste das Gebäude

totalsaniert werden. Sollte der Kanton zum Schluss kommen, dass er das Gebäude nicht mehr benötigt, wird es verkauft.

### 2.3.5 Höhe der Projektkosten

Seitens Kommission wurde darauf hingewiesen, dass eine Zustimmung zum Projekt Polyfeld 1 auch faktisch die Zustimmung zu den Projekten Polyfeld 2 und 3 und zu einer Gesamt-Investitionssumme von CHF 224,15 Mio. bedeute, da ein Zusammenhang zwischen den Projekten bestehe.

Ein Kommissionsmitglied stellte zu Ziffer 1 des Landratsbeschlusses den Antrag, den Verpflichtungskredit auf CHF 13,2 Mio. zu kürzen und «von aktuell 8 %» zu streichen, da der Mehrwertsteuersatz seit dem 1.1.2018 neu 7.7 % betrage. Die Kürzung des Projektierungskredits wird ebenfalls mit dem tieferen Mehrwertsteuersatz begründet. Die Kommission stimmte dem Antrag mit 11:0:2 Stimmen zu.

Ein weiteres Kommissionsmitglied stellte einen Antrag für eine neue Ziffer 2 des Landratsbeschlusses: «Die Regierung wird beauftragt dafür zu sorgen, dass im Rahmen der unter Beschlusspunkt 1 aufgeführten Projektierung aufgezeigt wird, wie die gemäss der aktuellen Vorlage geschätzten Projektkosten von CHF 124.2 Mio. um 10 % gesenkt werden können. Dabei sollen keine Abstriche am benötigten Raumprogramm vorgenommen und das Prinzip der „total cost of ownership“ beachtet werden. Die Kosteneinsparungen sollen durch innovative und kostengünstige bautechnische Lösungen ermöglicht werden.» Der Antragsteller war der Meinung, dass bei der Umsetzung mit innovativer Bautechnik und durch die Wahl entsprechender Materialien Einsparungen erzielt werden können, ohne dass Abstriche am Raumprogramm vorgenommen werden müssten. Der Antrag solle ein finanzielles Ziel setzen. Die Verwaltung habe beim Ausführungskredit aufzuzeigen, inwieweit dies erreicht worden sei.

Die BUD wies darauf hin, dass die Anlagekosten von CHF 124,2 Mio. sämtliche Gebühren, Honorare, Neben- und Vorbereitungskosten enthalten und somit sämtliche BKP-Posten umfassen. Eine Kürzung um 10 % könnte sich nur auf die Baukosten beziehen. Ist die Vorgabe im Sinne eines Auftrags zu verstehen, könnte die BUD damit leben. Die Verwaltung führte weiter aus, dass bei einer Massgabe der Lebenszykluskosten nicht nur die Erstinvestition zu berücksichtigen wäre, sondern auch die Instandhaltungs- und Betriebskosten. Diese müssten für das vorliegende Projekt zuerst berechnet werden. Um tiefere Lebenszykluskosten zu erhalten, ist die Erstinvestition unter Umständen teurer, damit beispielsweise durch die entsprechende Materialwahl die Unterhaltskosten möglichst tief gehalten werden können.

Ein weiteres Kommissionsmitglied stellte einen alternativen Antrag für eine neue Ziffer 2 des Landratsbeschlusses: «Die maximalen Projektkosten – inkl. Projektierungskosten gem. Ziffer 1 dieses Beschlusses – des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1, Nachnutzung ehemalige FH-Gebäude, Gesamtanierung und Umbau Gründenstrasse 40, 42 und 44 in Muttenz werden auf ein Kostendach von CHF 120'000'000, inkl. Mehrwertsteuer, festgesetzt.» Zur Begründung führte der Antragsteller an, dass der Projektierungskredit der richtige Zeitpunkt sei, um die Weichen zu stellen. Es nütze nichts, im Nachhinein festzustellen, dass zu grosszügig geplant worden sei. Weiter war es dem Antragsteller ein Anliegen, spontanen Kürzungsanträgen im Landrat vorzubeugen. Die Verwaltung hielt dazu fest, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht alle Fakten bekannt seien. Mit der Annahme eines solchen Antrags müsste das Projekt redimensioniert werden.

Die Kommission diskutierte eingehend über die beiden Anträge. Ein Thema war der richtige Zeitpunkt für die Vorgabe eines Kostendachs. Ein Kommissionsmitglied hielt dies im jetzigen Zeitpunkt für sinnvoll. Würde das Ziel nicht erreicht, könnte die Verwaltung dies mit einer guten Begründung erklären. Ein anderes Kommissionsmitglied vertrat die Ansicht, dass ein Kostendach entweder ganz zu Beginn, vor Festlegung des Raumprogramms, oder bei der Ausführung vorgegeben werden könne, jedoch nicht beim aktuellen Stand des Projekts, weil das Raumprogramm bereits definiert sei. Ein Teil der Kommission bezweifelte, dass ein Kostendach Sinn mache und befürchtete,

dass mit kurzfristigen Einsparungen langfristig höhere Kosten generiert werden. Wichtig erschien einem Teil der Kommission, dass der Kanton genaue Vorgaben dazu gibt, was realisiert werden soll. Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und Langlebigkeit seien Varianten zu prüfen. Ein Kommissionsmitglied stellte die Frage nach dem Handlungsspielraum bei der Umsetzung, wenn eine Kürzung um 10 % beschlossen würde. Ein Teil der Kommission plädierte dafür, der Verwaltung zu vertrauen, dass sie die Kosten tief halten. Seitens Verwaltung wurde betont, dass den Kosten hohe Beachtung geschenkt werde.

In einer ersten Abstimmung gab die Kommission mit 7:4 Stimmen bei 2 Enthaltungen dem ersten Antrag für eine neue Ziffer 2 des Landratsbeschlusses den Vorzug. In einer zweiten Abstimmung verwarf die Kommission mit 9:3 Stimmen bei einer Enthaltung eine Ergänzung des Landratsbeschlusses um eine neue Ziffer 2.

### **3. Antrag an den Landrat**

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat mit 12:0 Stimmen bei einer Enthaltung, dem unter Ziffer 1 veränderten Landratsbeschluss zuzustimmen.

05.04.2018 / ps

#### **Bau- und Planungskommission**

Hannes Schweizer, Präsident

#### **Beilage/n**

- Landratsbeschluss (von der Kommission verändert)

## **Landratsbeschluss**

### **betreffend SEK II Schulen Polyfeld 1 MuttENZ Nachnutzung ehemalige Fachhochschul-Gebäude Gesamtsanierung und Umbau Gründenstrasse 40, 42 und 44 in MuttENZ Verpflichtungskredit (Projektierung)**

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Projektierung des Projekts SEK II Schulen Polyfeld 1, Nachnutzung ehemalige FH-Gebäude, Gesamtsanierung und Umbau Gründenstrasse 40, 42 und 44 in MuttENZ, wird ein Verpflichtungskredit von CHF 13'200'000 inkl. Mehrwertsteuer 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,

Im Namen des Landrates

Die Präsidentin:

Der 2. Landschreiber: