



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: **Ergänzung und Sanierung Sekundarschulanlage Lärchen
Münchenstein; Projektierungskredit**

Datum: 9. Juni 2015

Nummer: 2015-233

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



2015/233

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Ergänzung und Sanierung Sekundarschulanlage Lärchen Münchenstein; Projektierungskredit

vom 09. Juni 2015



1. Zusammenfassung

Der Sekundarschulunterricht im Schulkreis Birseck findet heute an den Standorten Aesch, Reinach, Münchenstein und Arlesheim statt. In Münchenstein werden zurzeit auf den Anlagen Lärchen und Loog insgesamt 500 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Nach Einführung von HarmoS 2015/16 wird künftig ein Raumbedarf für den Unterricht mit rund 300 Schülerinnen und Schüler, entsprechend einer Anlagegrösse von 18 Klassen notwendig sein. Der Pavillon Loog wird 2020 zurückgebaut. Bis dahin ist der notwendige Schulraum für die Sekundarschule Münchenstein auf der 1953 errichteten Schulanlage Lärchen bereitzustellen. Neben diversen Ergänzungs- und Umbaumaassnahmen ist darüber hinaus auch eine umfassende Sanierung der bestehenden Bausubstanz notwendig.

Das Konzept zur Umsetzung des Bedarfs in den kommenden Jahren enthält in einer ersten Phase - Gegenstand der vorliegenden Vorlage - ein Ergänzungsbau sowie die Sanierung mit Umbau des denkmalpflegerisch wertvolle Lärchenschulhauses aus 50er Jahren. In einer zweiten Phase erfolgt dann die Komplettierung der Schulanlage mit dem Bau einer zweiten Sporthalle. Diese erfolgt aus finanziellen Gründen zu einem späteren Zeitpunkt und ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Um auf Provisorien während der Umbauarbeiten verzichten zu können, wird in einem ersten Schritt der Ergänzungsbau mit einer Nutzfläche von ca. 2'000 m² auf der freien Fläche westlich der bestehenden Turnhalle erstellt. Die Sanierung der bestehenden Bauten umfasst primär eine innere Instandsetzung und ein weitgehender Ersatz der technischen Installationen. Mit den Umbauarbeiten im Bestand wird der notwendige Raum bereitgestellt, der für die Umsetzung eines zeitgemässen Unterrichts notwendig ist. Für das Projekt, ohne den Bau der zweiten Sporthalle, werden Investitionen in der Grössenordnung von rund CHF 23 Mio. veranschlagt.

Mit dieser Vorlage wird dem Landrat für das Projekt „Ergänzung und Sanierung Sekundarschulanlage Lärchen“ ein Projektierungskredit in der Höhe von **CHF 2'835'000.- inkl. 8% MwSt.** beantragt. Dieser beinhaltet die Kosten für die Vorstudien, die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Projektierung mit Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren sowie die Ausschreibung.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Begründung / Bedarf	4
3.1.	Einbindung in Planung	4
3.2.	Heutige Situation	5
3.3.	Künftige Situation und Ziele	7
3.4.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	9
3.5.	Alternativen	10
4.	Die gewählte Lösung	10
5.	Das Projekt	11
6.	Termine	13
7.	Kosten und Finanzierung	14
7.1.	Investitionskosten	14
7.2.	Kennzahlenvergleich	15
7.3.	Projektierungskosten	16
7.4.	Projektfinanzierung / Beiträge Dritter	17
7.5.	Folgekosten	17
7.6.	Finanzrechtliche Prüfung	17
8.	Antrag	18
9.	Anhang	20

2. Rechtliche Grundlagen

Neben der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984, im Speziellen § 17 „Recht auf Bildung, Arbeit, Wohnung“, sind die folgenden rechtlichen Grundlagen massgebend:

SGS 140	Verwaltungsorganisationsgesetz vom 6. Juni 1983
SGS 310	Finanzhaushaltsgesetz vom 18. Juni 1987
SGS 310.1	Dekret zum Finanzhaushaltsgesetz vom 20. Mai 1996
SGS 310.11	Verordnung zum Finanzhaushaltsgesetz vom 26. November 1996
SGS 640	Bildungsgesetz vom 6. Juni 2002
SGS 640.31	Verordnung vom 5. Juli 2011 über den Erwerb und die Entflechtung der Eigentumsverhältnisse von Schulbauten und Beschluss des Landrats vom 10. Februar 2011 über die Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen durch den Kanton
SGS 642.1	Dekret vom 28. Januar 2010 über die Sekundarschulkreise und Sekundarschulstandorte
SGS 648.11	Verordnung vom 16. Juni 2009 über das Raumprogramm für Sekundarschulanlagen
SGS 649.11	Interkantonale Vereinbarung vom 14. Juni 2007 über die Harmonisierung der obligatorischen Schule

Bei den beantragten Investitionen handelt es sich um eine mehrjährige Ausgabe für die entsprechend § 26 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) vom 18. Juni 1987 beim Landrat ein Verpflichtungskredit einzuholen ist. Nach § 2c des Dekrets zum FHG handelt es sich um eine neue Ausgabe. Gemäss § 32, Absatz 3 der Verordnung zum FHG vom 26. November 1996 sind für Bauvorhaben von über CHF 10 Mio. Ausgaben für einzelne Projektierungsstufen die Kredite (Planungskredit und Baukredit) je einzeln zu beantragen.

3. Begründung / Bedarf

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

3.1. Einbindung in Planung

Kantonale Schulraumplanung

Die langfristig angelegte strategische Schulraumplanung im Kanton Basel-Landschaft basiert auf der Umsetzung des Bildungsgesetzes aus dem Jahr 2002 und der Harmonisierung der obligatorischen Schule (HarmoS) ab dem Schuljahr 2015/16.

Sekundarschulkreis Birseck

Gemäss Dekret über die Sekundarschulkreise und Sekundarschulstandorte führt der Kanton Basel-Landschaft ab dem Schuljahr 2015/16 im Schulkreis Birseck drei Sekundarschulen (Aesch, Arlesheim-Münchenstein und Reinach) an vier Standorten mit insgesamt vier Schulanlagen. Gemäss RRB Nr. 0987 vom 12. Juni 2012 sind die Anlagengrössen auf den einzelnen Schulanlagen auf 27 Klassen in Aesch und Reinach, auf 18 Klassen in Münchenstein und auf 12 Klassen in Arlesheim auszurichten.

Die Raumverhältnisse auf den vier Schulanlagen sind unterschiedlich. Die Anlagen in den Gemeinden Aesch und Arlesheim entsprechen weitgehend den Anforderungen. Am Standort Reinach braucht es diverse Massnahmen zur Optimierung der räumlichen und betrieblichen Situation. In Münchenstein hingegen, sind umfassende Massnahmen notwendig, um den Bedarf an zeitgemässen Schulraum decken zu können.

Sekundarschulanlagen in Münchenstein

Zurzeit werden in Münchenstein ca. 480 Schüler in 26 Klassen (Niveaus A, E, P) auf den Anlagen Lärchen (17 Klassen) und Loog (9 Klassen) unterrichtet. Nach dem Systemwechsel auf 6/3 im Rahmen der Bildungsharmonisierung, respektive der Reduktion der Sekundarstufe I von vier auf drei Schuljahre im Jahr 2015/16, wird künftig ein Raumbedarf für den Unterricht mit rund 300 Schüler, entsprechend einer Anlagegrösse von 18 Klassen notwendig sein.

Der sich im Eigentum der Gemeinde Münchenstein befindende Pavillon Loog, kann bis 2020 befristet weitergenutzt werden. Danach muss der gesamte Schulraumbedarf am Standort Münchenstein auf der Anlage Lärchen bereitgestellt oder bezüglich der fehlenden Sporthalle weiterhin anderweitig eingemietet werden.

3.2. Heutige Situation

Die Schulanlage Lärchen befindet sich südöstlich des Zentrums Gartenstadt Münchenstein, inmitten eines überwiegend, mit Einfamilienhäusern bebauten Wohnquartiers aus der ersten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts. Die sich feingliedrig ins Quartier integrierende Schulanlage Lärche, wurde 1953 nach den Plänen des Basler Architekten René Toffol errichtet und 1963 durch den gleichen Architekten erweitert. Sie steht exemplarisch für den Schulhausbau der 1950er Jahre und ist im BIB (Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft) als kommunal schützenswert aufgelistet. In den sechzig Jahren ihres Bestehens wurde die Anlage nur geringfügig verändert. Der ursprüngliche Charakter blieb weitgehend erhalten: Zwei gestaffelte, von der Quartierstrasse abgerückte, zweigeschossige Klassenzimmertrakte fassen, zusammen mit einem eingeschossigen Verbindungsbau, unterschiedliche und kräftig durchgrünte Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Raumsituation

Gemessen an den Raumprogrammrichtlinien (Anhang I zu SGS 648.11: Verordnung über das Raumprogramm für Sekundarschulanlagen), kann die bestehende Sekundarschulanlage Lärchen den für eine Anlagegrösse von 18 Klassen benötigten Raumbedarf nicht abdecken. Diverse Räume fehlen ganz oder entsprechen bezüglich Raumgrössen nicht der Richtlinie.

Übersicht zusätzlicher Raumbedarf gem. Raumprogrammrichtlinie

Raumbezeichnung	fehlend	HNF / Raum	HNF fehlend
Unterrichtszimmer	5 Stk.	à 66 m ²	330 m ²
Gruppenraum/Halbklassenzimmer	9 Stk.	à 15 - 33 m ²	~ 216 m ²
Hauswirtschaftsküche mit Ess- und Theorieraum	1 Stk.	à 146 m ²	146 m ²
Informatikraum	1 Stk.	à 66 m ²	66 m ²
Aula	1 Stk.	à 400 m ²	400 m ²
Mediathek, Schülerarbeitsplätze	1 Stk.	min. 150 m ²	150 m ²
Schüleraufenthaltsraum	6 m ² / Klasse		108 m ²
Schulsozialdienst, BerufswegBereitung	2 Stk.	à 20 m ²	40 m ²
Sporthalle inkl. Garderoben und Nebenräumen	1 Stk.	à ~ 550 m ²	~ 550 m ²
Total fehlende Hauptnutzfläche (HNF)			~ 2'000 m²

Derzeit stehen auf der Anlage Lärchen 16 Klassenzimmer für den Ganzklassenunterricht zur Verfügung. Mit jeweils 62 m² Grundfläche sind diese knapp bemessen und entsprechen nicht der Richtlinie. Die notwendigen Gruppenräume fehlen vollständig. Ein zeitgemässer Unterricht ist in der bestehenden Schulanlage nicht möglich: Unterrichtssequenzen mit Partner- und Gruppenarbeiten können aufgrund des fehlenden Raumangebots kaum stattfinden.

Eine Aula entsprechend der Grösse gemäss Raumprogrammrichtlinie steht auf der Schulanlage Lärche nicht zur Verfügung. Die bestehende Sporthalle ist als Mehrzweckhalle mit Bühne ausgerüstet und verfügt über die notwendigen technischen Einrichtungen für Anlässe und Veranstaltungen. Nutzungen die eine längere oder zeitlich flexiblere Belegung benötigen, (Vorbereitungen, Proben etc.), sind jedoch nicht möglich.

Baulicher Zustand

Der bauliche und sicherheitstechnische Zustand wurde im Rahmen der strategischen Planung mittels Zustandsanalyse geprüft. Bis auf eine Teilsanierung im Jahr 1991 beschränkten sich die Massnahmen in der Vergangenheit auf die notwendigsten Unterhaltsarbeiten sowie auf unumgängliche, technische Aufrüstungen. Aufgrund der unterschiedlich etappierten Renovationen einzelner Bauteile und zeitlich versetzter Nachrüstungen der Infrastruktur, ist der Zustand über die ganze Schulanlage sehr unterschiedlich: Während zum Beispiel die Fenster der Klassenzimmer im Jahr 1991 ersetzt wurden, blieben die originalen Doppelverglasungen in den Korridoren aus dem Jahr 1953 bis heute erhalten.

Durch die massive Bauweise ist die Rohbaubsubstanz in gutem Zustand. Die Fassaden weisen leichte, wenig gravierende Schäden im Bereich der Anstriche von Fenstern, Holzverkleidungen und Betonelementen auf, die jedoch mit regulären Unterhaltsarbeiten instand gehalten werden können. Hingegen ist der Innenausbau der Schulanlage in stark erneuerungsbedürftigem Zustand. Ausgenommen weniger Bereiche, wie die nach einem Brand 2006 neu errichtete Turnhalle mit Aula, drängt sich nach 60 Jahren Nutzungsdauer eine umfassende Erneuerung des Innenausbaus im Rahmen von Umbau- und Sanierungsarbeiten auf.

Auch auf technischer Ebene ist der Zustand auf der Schulanlage unterschiedlich. Während die Elektroinstallation bis auf die Beleuchtung weitgehend dem Stand der Technik entspricht, befinden sich die Sanitäreanlagen, die Kanalisation sowie die Heizung und Wärmeverteilung im Originalzustand von 1953. Unterhaltsaufwändig, in ihrem Wirkungsgrad ineffizient, entspricht insbesondere die Heizung bei Weitem nicht dem heute erforderlichen Standard und muss vollständig ersetzt werden.

Sicherheit und Hindernisfreiheit

Die Statik und Erdbebensicherheit der bestehenden Schulanlage Lärchen entspricht vollumfänglich den heutigen Anforderungen: Es sind keine Massnahmen zur Ertüchtigung der bestehenden Struktur notwendig. Im Bereich des Brandschutzes werden die baulichen und technischen Anforderungen nicht erreicht. Es sind diverse Massnahmen notwendig, die im Rahmen von Ergänzungs- und Sanierungsarbeiten umzusetzen sind.

Wie in den meisten Gebäuden dieser Zeit üblich, wurden diverse Baustoffe mit festgebundenem Asbest wie Fensterkitt, Faserzementplatten oder Bodenbeläge verbaut. Im Rahmen von Sanierungs-, Umbau- oder Abbrucharbeiten sind Massnahmen zur fachgerechten Entsorgung der entsprechenden Materialien notwendig.

Das Erdgeschoss ist bis auf Trakt C (Erweiterungstrakt von 1963), weitgehend hindernisfrei benutzbar. Aufgrund fehlender Liftanlagen sowie fehlender hindernisfreier Toiletten sind Massnahmen notwendig, um die gesamte Anlage vollständig hindernisfrei zu erschliessen.

3.3. Künftige Situation und Ziele

Mit der Ergänzung und Sanierung der Schulanlage Lärchen soll am Standort Münchenstein der Raumbedarf für 18 Klassen bereitgestellt werden. Dabei werden die beiden Schulanlagen Loog und Lärchen auf der Anlage Lärchen zusammengeführt. Neben Anpassungen und Ergänzungen zur Umsetzung der Raumprogrammrichtlinie und damit zur Deckung des notwendigen Raumbedarfs, soll die Anlage baulich ertüchtigt und auf den Stand der Technik gebracht werden. Damit einhergehend sollen auch die Qualitäten der Anlage, insbesondere die städtebauliche Originalität des Ensembles aus den 1950er Jahren und der Charakter der Aussenräume erhalten und gestärkt werden.

Raumprogramm

Das Raumprogramm für die Massnahmen zur Ergänzung und Sanierung der Schulanlage Lärchen bemisst sich gemäss Verordnung über das Raumprogramm für Sekundarschulanlagen vom 16. Juni 2009. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde das Raumprogramm hinsichtlich der Verhältnismässigkeit der baulichen Eingriffe überprüft und im Sinne einer wirtschaftlichen Umsetzung angepasst, was zu Abweichungen gegenüber der Raumprogrammrichtlinie gemäss der nachstehenden Aufstellung führt.

Wesentliche Abweichung zur Raumprogrammrichtlinie (Anhang I, SGS 648.11):

Bezeichnung	Abweichung zur Raumprogrammrichtlinie, Massnahme
Unterrichtsräume	Aufgrund der Grösse der bestehenden Klassenzimmer von 62 m ² anstelle von 66 m ² , fehlen bei 19 Unterrichtsräumen jeweils 4 m ² Fläche.
Aula	Keine separate Aula à 400 m ² Fläche. Der Bedarf wird mittels Doppelnutzung der bestehenden Turnhalle mit Bühnenraum in Kombination mit der bestehenden Aula ohne Bühnenraum à 100 m ² Fläche abgedeckt.
Aussenanlagen Sportflächen	Rasenspielfeld, Laufbahn, Wurf- und Stossanlagen können nicht auf der bestehenden Anlage des Lärchenschulhauses bereitgestellt werden. Um den entsprechenden Unterricht gewährleisten zu können, soll die in Gehdistanz von 5 Min. erreichbare Sportanlage „Au“ der Gemeinde Münchenstein angemietet werden.

Sanierung

Die Sanierung umfasst primär den Ersatz und die Aufrüstung der technischen Anlage sowie die komplette Instandstellung des Innenausbaus. Im Sinne der Denkmalpflege werden originale Bauteile wo möglich und sinnvoll belassen oder nachgerüstet. Die übrigen Sanierungsarbeiten erfolgen nach den gängigen Standards für die Sekundarschulanlagen im Kanton Basel-Landschaft, folgen jedoch dem Charakter der Schulanlage im Sinne deren Originalität.

Aufgrund des weitgehend guten Zustands erfolgt keine Gesamtsanierung der Gebäudehülle. Die originalen Fenster aus den 50er Jahren werden nachgerüstet und die 1991 ersetzten Fenstern in den Klassenzimmern inkl. Sonnenschutz erneuert. Weitere Arbeiten an der Gebäudehülle, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Projekt stehen, erfolgen nach Bedarf als reguläre Instandsetzungsmassnahmen über den laufenden Unterhalt und sind nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Energie

Die Schulanlage Lärchen benötigt heute pro Quadratmeter Energiebezugsfläche etwa 8.3 l Heizöl (Heizöläquivalent). Mit einer Sanierung gemäss Energiestrategie des Regierungsrats von 2012 (Heizöläquivalent von 4 l/m²), liesse sich der Bedarf um rund die Hälfte reduzieren, was effektiv einer Einsparung von ca. CHF 30'000.-/Jahr entspräche. Aufgrund der hohen Investitionskosten ist von einer Komplettsanierung der Fassade abzusehen, insbesondere da sich die bestehende Massivbauweise klimatisch recht gut bewährt. Durch den Ersatz der bestehenden Fenster mit der neusten Generation Isolierverglasungen und dem Ersatz der bestehenden Ölheizung von 1953 wird dennoch eine deutliche Verbesserung gegenüber dem gegenwärtigen Energieverbrauch erzielt. Hingegen werden die Ergänzungsbauten energetisch vollumfänglich entsprechend der Energiestrategie des Regierungsrats von 2012 mit einem Heizöläquivalent von 2 l/m² umgesetzt, was in etwa dem Minergie-P Standard entspricht.

Sicherheit und Hindernisfreiheit

Mit der Sanierung und Ergänzung der Schulanlage Lärchen werden die notwendigen brandschutztechnischen Anforderungen umgesetzt. Zudem wird die Anlage den Anforderungen an das hindernisfreie Bauen angepasst.

Denkmalpflege

Der Erweiterungstrakt von 1963 ist im BIB zwar als Verlängerung des östlichen Schulhaustrakts erwähnt, wird aber nicht weiter gewürdigt. Eine Begehung durch die Denkmalpflege 2014 hat ergeben, dass die Erweiterung von 1963 nicht dieselbe architektonische Qualität wie der Ursprungsbau aufweist. Zudem führt seine Anordnung zu einer Verunklärung der ursprünglichen Situation und kann daher abgebrochen werden.

3.4. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Im Rahmen der strategischen Planung zur Umsetzung des Schulraumbedarfs am Standort Münchenstein, wurde im Jahr 2013 unterschiedliche Lösungsansätze zur Deckung des Bedarfs am Standort Münchenstein miteinander verglichen. Neben einer Sanierung der bestehenden Anlage und einem Komplettersatz der Schulanlage auf dem Areal Lärchen, wurde auch ein Neubau an alternativem Standort in Betracht gezogen. Aufgrund des höchsten Nutzwerts hat das Hochbauamt entschieden, den von der Gemeinde Münchenstein vorgeschlagene Lösungsansatz mit Neubau der Sekundarschulanlage auf dem Areal Bruckfeld weiter zu bearbeiten und auf die Machbarkeit hin zu überprüfen. Eine entsprechende Studie wurde im Januar 2014 abgeschlossen.

Aufgrund der Sparmassnahmen im Zusammenhang mit dem Investitionsprogramm 2015/2024 hat der Regierungsrat im Sommer 2014 entschieden, auf einen Neubau der Sekundarschule Münchenstein auf dem Areal Bruckfeld zu verzichten und den erforderlichen Schulraumbedarf mittels Ergänzung und Sanierung der bestehenden Schulanlage Lärchen bereitzustellen. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie zur Umsetzung des Bedarfs auf der Anlage Lärchen wurde im Dezember 2014 abgeschlossen.

Gleichzeitig hat das Hochbauamt unterschiedliche Szenarien im Zusammenhang mit der Entwicklung im Schulkreis Birseck überprüft, da bis anhin in der strategischen Betrachtung ein potentiell Überlaufgefäss (Erweiterung um 9 Klasse) am Standort Münchenstein vorgesehen war. Aufgrund der räumlichen Situation ist eine Erweiterung auf 27 Klassen auf der Schulanlage Lärchen undenkbar. Eine entsprechende Erweiterung des Schulraums im Schulkreis Birseck muss daher bei Bedarf zwingend in Reinach erfolgen. Das notwendige Entwicklungspotential wurde in der langfristigen Planung zum Standort Reinach bereits berücksichtigt.

3.5. Alternativen

Aufstellung und Bewertung der Lösungsansätze gem. strategischer Planung

Lösungsansatz A	Lösungsansatz B	Lösungsansatz C
Sanierung und Ergänzung am Standort „Lärchen“	Ersatzneubau auf dem Areal „Lärchen“	Neubau auf dem Areal „Bruckfeld“
Kosten CHF 29 Mio.	Kosten CHF 42 Mio.	Kosten CHF 39 Mio.
+ günstige Lösung + Quartierverträglich - Bauen im Bestand - betrieblich nicht optimal - Erweiterung nicht möglich	+ neuwertige Anlage + Erweiterung möglich - kaum Quartierverträglich - Etappierte Umsetzung - sehr teure Lösung	+ neuwertige Anlage + bessere ÖV-Anbindung + Neubau auf freiem Feld + Erweiterung möglich - teure Lösung

Die auf Lösungsansatz A der strategischen Planung basierende Machbarkeitsstudie zur Ergänzung und Sanierung der Schulanlage Lärchen, wurde in Varianten entwickelt und stufenweise im Rahmen des Planungsteams unter Einbindung aller Interessengruppen diskutiert. Bei der im Prozess entwickelten Lösung handelt es sich um einen ausgewogenen Vorschlag, der die unterschiedlichen Anliegen am besten zu erfüllen vermag.

4. Die gewählte Lösung

Aufgrund der engen räumlichen Situation auf dem Areal Lärchen ist ein Teilabbruch des Bestandes notwendig, um den erforderlichen zusätzlichen Raumbedarf für eine Schulanlage mit 18 Klassen vernünftig umsetzen zu können. In einem ersten Schritt wird die Anlage um einen entsprechenden Ergänzungsbau (TP1) auf der freien Fläche westlich der bestehenden Turnhalle erweitert. Aufgrund der Lage kann dieser ohne Einschränkungen des Schulbetriebs gebaut werden und steht sodann während den weiteren Bauarbeiten als Übergangsschulraum zur Verfügung. Der Umbau und die Sanierung des Bestands (TP2) erfolgen direkt im Anschluss an die Erstellung des Erweiterungsbaus in voraussichtlich zwei Etappen. Im Anschluss kann der Bau der zusätzlichen Sporthalle (TP3) anstelle des Erweiterungsbaus von 1963 erfolgen. Der Abbruch des Erweiterungsbaus von 1963 und der Bau der zusätzlichen Sporthalle ist nicht Gegenstand dieser Vorlage, sondern für die Jahre 2024/2025 zur Umsetzung vorgesehen.

Mit der gewählten Lösung gelingt es, die Schulanlage Lärchen in quartierverträglicher Weise zu ergänzen. Auch gelingt es, mit der vorgeschlagenen Konzeption, die Qualitäten der 1953 errichteten Anlage in Übereinstimmung mit den Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb zu bringen, so dass in Münchenstein künftig ein gut funktionierende Schulanlage zur Verfügung steht.

5. Das Projekt

Ergänzungsbau (TP1)

Der Ergänzungsbau kommt westlich der bestehenden Turnhalle auf dem freien Areal zu liegen. Über eine gedeckte Verbindung wird der Ergänzungsbau direkt an den überdeckten Pausenbereich im Zentrum der Anlage angeschlossen. Zugleich wird er auch von Westen her erschlossen, von wo bereits heute schon ein Teil der Schülerinnen und Schüler die Schulanlage erreichen. Das Raumprogramm umfasst Klassenzimmer und diverse Spezialräume. Der Ersatz der bereits 60 Jahre alten Wärmezeugung für die Anlage Lärchen erfolgt direkt mit dem Ergänzungsbau.

Raumprogramm Ergänzungsbau nach Raumprogrammrichtlinie:

Raumbezeichnung	Anzahl	HNF / Raum	HNF
01 Klassenzimmer, Gruppenarbeitsraum			
01.1 Klassenzimmer ohne Gruppenraum	4 Stk.	à 66 m ²	264 m ²
01.3 Gruppenraum/Halbklassenzimmer	2 Stk.	à 15-33 m ²	30-66 m ²
05.1 Reservezimmer (Klassenzimmer)	1 Stk.	à 66 m ²	66 m ²
02 Naturwissenschaften und Technik			
02.1 Unterrichtszimmer	2 Stk.	à 80 m ²	160 m ²
02.2 Sammlung und Vorbereitung	1 Stk.	à 40 m ²	40 m ²
02.3 Ergänzungszimmer Theorie	1 Stk.	à 66 m ²	66 m ²
03 Bildnerisches Gestalten			
03.1 Unterrichtszimmer	1 Stk.	à 80 m ²	80 m ²
03.2 Materialraum	1 Stk.	à 40 m ²	40 m ²
08 Hauswirtschaft			
08.1 Hauswirtschaftsküche	2 Stk.	à 80 m ²	160 m ²
08.1.1 Vorratsraum	1 Stk.	à 20 m ²	20 m ²
08.2 Ess- und Theorieraum	2 Stk.	à 66 m ²	132 m ²
08.3 Waschraum	1 Stk.	à 5 m ²	5 m ²
Total Hauptnutzfläche (HNF) Ergänzungsbau			1'099 m²

Umbau und Sanierung Bestand (TP2)

Mit den Umbaumaassnahmen im Bestand wird die Schulanlage weitgehend den Erfordernissen eines zeitgemässen Schulbetriebs angepasst. Neben der Bereitstellung von Gruppenräumen, die an die bestehenden Klassenzimmertrakte angebaut werden, wird eine Mediathek mit Schülersaufenthaltsräumen im bestehenden Hauswarthaus eingebaut und eine neue Disposition der Räumlichkeiten für die Lehrerinnen und Lehrer vorgenommen. Daneben sind zur Verbesserung der organisatorischen und baulichen Defizite diverse Raumrochaden und kleinere bauliche Anpassungen notwendig.

Die Sanierung umfasst eine weitgehende Neuinstallation der technischen Einrichtungen sowie eine umfassende innere Sanierung mit Ersatz der Bodenbeläge, mit neuen Decken, Wänden, Türen und Fenstern sowie dem Ersatz der mittlerweile uneinheitlichen und veralteten Einbauten und Ausstattungen. Aufgrund der Anforderungen an Sicherheit und Hindernisfreiheit sind diverse weitere Massnahmen notwendig: so sind zum Beispiel für die Gewährleistung der Hindernisfreiheit der Einbau von Liftanlagen und rollstuhlgängigen Toilettenanlagen notwendig.

Nutzungsverteilung, Massnahmen und Umbauten innerhalb des Bestands:

Gebäudetrakt	Massnahmen/Nutzung
Trakt A - Unterricht	Klassenzimmertrakt mit jeweils vier Klassenzimmern à 62 m ² im Erd- und Obergeschoss sowie vier Unterrichtsräume für Musik, Informatik und textiles Gestalten im Untergeschoss.
	Anbau mit Toilettenanlage, Lift und jeweils zwei Gruppenräumen pro Geschoss sowie Nebenräume im Untergeschoss.
	Verbesserung der Tageslichtsituation im Untergeschoss durch eine Vergrösserung der bestehenden Abgrabung entlang der Ostfassade.
Trakt B - Unterricht	Klassenzimmertrakt mit jeweils vier Klassenzimmern à 62 m ² im Erd- und Obergeschoss sowie je ein Werkraum für das Bearbeiten von Holz und Metall im Untergeschoss.
	Anbau mit Toilettenanlage, Lift und jeweils zwei Gruppenräumen pro Geschoss sowie Materialräume für das Werken im Untergeschoss.
Trakt D - Schüler	Einbau einer Mediathek mit Schülersaufenthalt anstelle des Naturkundeunterrichtsraums im Erdgeschoss und der aufzuhebenden Hauswartwohnung im Obergeschoss.
Trakt E - Lehrer	Schulleitung, Sekretariat und Besprechungsräume bestehend im Erdgeschoss.
	Lehreraufenthalt und Lehrerarbeitsplätze im Untergeschoss anstelle der bestehenden Hauswirtschaftsküche. Die bestehende Abgrabung entlang der Nordfassade stellt eine gute Belichtung sicher.
Trakt F – Aula/Sport	Einfache Sanierung der 2006 nach einem Brand vollständig neu errichteten Turnhalle und Aula im Obergeschoss.
	Vollständige Sanierung der weitgehend originalen Garderoben und Toilettenanlagen im Erdgeschoss und im Untergeschoss sowie Sanierung des Eingangs- und Foyerbereichs.
	Hindernisfreie Erschliessung der Aula im ersten Obergeschoss.

Ökologie und Energie

Der Ergänzungsbau erfolgt nach der Energiestrategie des Regierungsrates und wird entsprechend dem Minergie-P-ECO Standard umgesetzt. Mit dem Ersatz der Ölheizung, dem Ersatz der Fenster und der Erneuerung der technischen Anlagen wird auch im Rahmen der Sanierung der Energieverbrauch der bestehenden Bauten verbessert. Aufgrund deren Massivbauweise weisen diese bereits ein gutes thermisches Verhalten auf. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit wird daher auf eine Gesamtsanierung der Gebäudehülle verzichtet.

Denkmalschutz

Die Anlage untersteht nicht dem Denkmalschutz, ist aber im BiB (Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft) als kommunal schützenswert aufgelistet. Aufgrund der weitgehend erhaltenen Qualität als typischer Schulhausbau aus den 1950er Jahren erfolgen die Neubau-, Umbau- und Sanierungsarbeiten in Begleitung der Denkmalpflege. Wo es in der Gesamtbetrachtung mit den finanziellen und betrieblichen Anforderungen vereinbart werden kann, erfolgen die Arbeiten nach denkmalpflegerischen Regeln. So können zum Beispiel die originalen Fenster mit guten IV-Gläsern nachgerüstet werden, ohne dafür Einschränkungen oder höhere Kosten im Vergleich zu neuen Fenstern in Kauf zu nehmen.

6. Termine

Die baulichen Massnahmen an der Sekundarschule Münchenstein erfolgen, gemäss untenstehender Aufstellung, bis Ende 2021 in mehrere Etappen über rund zwei Jahre hinweg.

Terminprogramm Ergänzung und Sanierung Schulanlage Lärchen:

Phase	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Projektierungskredit	◆						
Wettbewerbsverfahren		◆					
Projektierung				◆			
Baukredit					◆		
Baueingabe					◆		
Ausschreibung, Ausführung							
Realisierung Ergänzungsbau						◆	
Realisierung Sanierung/Anbau							◆

Mit dem südlichen Erweiterungsbau von 1963 steht nach Inbetriebnahme des Ergänzungsbaus genügend Raum zur Verfügung, sodass keine zusätzlichen Provisorien notwendig sind. Der Abbruch des Erweiterungstrakts von 1963 erfolgt daher frühestens nach Inbetriebnahme der vollständig sanierten Anlage. Der Bau einer zweiten Sporthalle ist Gegenstand einer separaten Vorlage und erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Investitionskosten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Kostenschätzung durch einen Bauökonom über alle Teilprojekte erstellt. Die Kostenschätzung beruht auf Elementkosten unter Einbezug von Erfahrungswerten. Die Kosten für die Umsetzung des kompletten Bedarfs beziffern sich danach auf CHF 28.52 Mio. bei einer Kostengenauigkeit von +/- 15%. Für die Umsetzung des Projekts gemäss dieser Vorlage, ohne Neubau der zweiten Sporthalle, werden finanzielle Mittel von CHF 23.3 Mio. (+/-15%) benötigt. Die Sporthalle wird mit Anlagekosten von CHF 5.22 Mio. (+/-15%) prognostiziert.

Aufstellung der Investitionskosten:

Grundlage	Machbarkeitsstudie vom 19. Dezember 2014
Mehrwertsteuer	8%
Kostengenauigkeit	± 15%
Indexstand	Schweizerischer Baupreisindex, Region Nordwestschweiz Oktober 2014; Hochbau; 104.2%; Basis Oktober 2010 = 100

	TP1 - Ergänzung	TP2 - Sanierung	Total (TP1+TP2)
BKP 0 Grundstück	CHF 0	CHF 0	CHF 0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF 90'000	CHF 576'000	CHF 666'000
BKP 2 Gebäude	CHF 4'707'000	CHF 6'885'000	CHF 11'592'000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF 250'000	CHF 100'000	CHF 350'000
BKP 4 Umgebung	CHF 166'000	CHF 1'068'000	CHF 1'234'000
BKP 5 Baunebenkosten	CHF 989'000	CHF 455'000	CHF 1'444'000
BKP 6 Honorare	CHF 1'180'000	CHF 1'998'000	CHF 3'178'000
BKP 8 Reserven (10%)	CHF 923'000	CHF 1'389'000	CHF 2'312'000
BKP 9 Ausstattung	CHF 300'000	CHF 500'000	CHF 800'000
Gesamtkosten exkl. MwSt.	CHF 8'605'000	CHF 12'971'000	CHF 21'576'000
Mehrwertsteuer 8%	CHF 689'000	CHF 1'038'000	CHF 1'727'000
Gesamtkosten inkl. MwSt.	CHF 9'294'000	CHF 14'009'000	CHF 23'303'000

In den Investitionskosten von rund CHF 23 Mio. sind die Projektierungskosten gemäss 7.3 über CHF 2'835'000 enthalten.

Investitionsprogramm

Das Gesamtprojekt Ergänzung und Sanierung Sekundarschule Lärchen Münchenstein wurde 2014 mit einem Investitionsvolumen von CHF 29 Mio. angezeigt. Im Investitionsprogramm 2015-2024 (LRV [2014/330](#); LRB 2426 vom 10. Dezember 2014) ist für die Jahre 2015-2019 bereits ein Betrag eingestellt (CHF 19 Mio.). Die vertiefte Projektbearbeitung im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass im Sinn einer effizienten Umsetzung des Projekts voraussichtlich ein Investitionsbedarf von CHF 23.3 Mio. für die Realisierung der Ergänzung und Sanierung der Schulanlage Lärchen in den Jahren 2019-2021 benötigt wird. Im Gegenzug reduziert sich der Investitionsbedarf für die Bereitstellung der Räumlichkeiten für den Sportunterricht von CHF 10 Mio. ab 2025 auf ca. CHF 5.2 Mio. Dies wurde bereits im neuen Entwurf des Investitionsprogramm 2016-2025 entsprechend angemeldet.

Kontierung

IM-Position	Innenauftrag	Kostenart
2304.247	700 785	5040 0 000

7.2. Kennzahlenvergleich

Um die Verhältnismässigkeit der genannten Investitionskosten zu prüfen, wurde das Projekt über Kennzahlen mit ähnlichen Projekten verglichen. Die Kennwerte liegen bei beiden Teilprojekten klar unter dem durchschnittlichen Vergleichswert, was auf einen einfachen Standard zurückzuführen ist. Im Rahmen der Projektierung gilt der Benchmark als wichtige Bezugsgrösse zur Umsetzung des Raumbedarfs im Rahmen der Kostenvorgabe und wird laufend überprüft.

Kennzahlen Ergänzungsbau

Projekt	Geschossfläche	CHF / m ² GF
Ergänzungsbau Schulanlage Lärchen	2'020 m²	CHF 2'843
Durchschnitt der Vergleichswerte		CHF 3'068
Schulanlage Kaltbrunnen, Basel	5'270 m ²	CHF 3'218
Schulanlage Haslach Au, St. Gallen	1'985 m ²	CHF 3'243
Schule Ahorn, Zürich	732 m ²	CHF 3'029
Schulhaus, Duvin	512 m ²	CHF 2'783

Kennzahlen Sanierung und Umbauten

Projekt	Geschossfläche	CHF / m ² GF	
Sanierung und Umbau Schulanlage Lärchen	5'745 m²	CHF	1'461
Durchschnitt der Vergleichswerte		CHF	1'707
Kantonsschule Ausserschwyz, Pfäffikon	9'090 m ²	CHF	1'510
Kantonsschule Ausserschwyz, Pfäffikon	6'330 m ²	CHF	1'904
Sekundarschule Sissach	3'345 m ²	CHF	2'181

In den Kennzahlen sind die Baukosten für BKP 2 und BKP 6 (Honorare) enthalten. Die Kennzahlen sind auf den Indexstand des Schweizerischer Baupreisindex von Oktober 2014 interpoliert und enthalten keine Mehrwertsteuer.

7.3. Projektierungskosten

Für die Projektierung der Ergänzung und Sanierung der Schulanlage Lärchen werden Kosten von CHF 2'835'000.- inkl. 8% MwSt. veranschlagt. Diese beinhalten die bereits durchgeführten Vorstudien, die Durchführung eines einstufigen Projektwettbewerbs sowie die Projektierung mit Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren. Um das Projekt gemäss Terminplanung umsetzen zu können, soll darüber hinaus die Ausschreibung, insbesondere für den Ergänzungsbau, parallel zur Baukreditgenehmigung erfolgen. Die untenstehend aufgeführten Projektierungskosten sind in den dargelegten Investitionskosten von rund CHF 23.3 Mio. enthalten.

Aufstellung Projektierungskosten:

Leistung		Kosten	
SIA 11+21	Strategische Planung und Machbarkeitsstudie	CHF	170'000
SIA 22	Wettbewerbsverfahren	CHF	370'000
SIA 31	Vorprojekt	CHF	285'000
SIA 32	Bauprojekt	CHF	665'000
SIA 33	Baubewilligung	CHF	80'000
SIA 41	Ausschreibung (60%)	CHF	575'000
	Nebenkosten und Gebühren	CHF	90'000
	Bauherrenleistungen	CHF	150'000
	Reserven (10%)	CHF	240'000
	Projektierungskosten exkl. MwSt.	CHF	2'625'000
	Mehrwertsteuer 8%	CHF	210'000
	Projektierungskosten inkl. MwSt.	CHF	2'835'000

7.4. Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabe des Kantons Basel-Landschaft. Beiträge Dritter können nicht geltend gemacht werden.

7.5. Folgekosten

Finanzierungszahlen zum Projekt nach FHG § 35 Abs 4

Zusammenfassung Folgekosten

in CHF

		1/2022	2023	2024	2025	2026
1	Zusätzliche Mitarbeiter					
2	Nettoinvestitionen	23'303'000				
3	Betriebskosten	67'000	67'000	67'000	67'000	67'000
	Unterhaltskosten	213'611	233'030	233'030	233'030	233'030
	Abschreibungen	1'609'025	963'300	891'300	891'300	891'300
	Zinskosten	347'118	378'674	378'674	378'674	378'674
	Folgekosten	2'236'753	1'642'004	1'570'004	1'570'004	1'570'004
4	Folgebertrag					
3-4	Folgekosten netto	2'236'753	1'642'004	1'570'004	1'570'004	1'570'004

Die wiederkehrenden Folgekosten sind im Finanzplan bezogen auf die im Investitionsprogramm 2015-2024 eingestellt.

7.6. 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.

8. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal, 09. Juni 2015

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Isaac Reber

der Landschreiber:

Peter Vetter

Beilagen

- ⌘ Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss den Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)

Anhang

- ⌘ Anhang 1 Investitionsvorhaben in Sekundarschulen I priorisiert
- ⌘ Anhang 2 Übersicht Schulanlage Lärchen
- ⌘ Anhang 3-5 Nutzungsverteilung Erdgeschoss, Obergeschosse, Untergeschoss

Landratsbeschluss

über Ergänzung und Sanierung Sekundarschulanlage Lärchen Münchenstein; Projektierungskredit

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Dem Bedarf für Ergänzung, Umbau und Sanierung der Sekundarschulanlage Lärchen in Münchenstein wird zugestimmt.
2. Es wird ein Verpflichtungskredit von CHF 2'835'000.- (inklusive Mehrwertsteuer von aktuell 8.0%) für die Projektierung und Ausschreibung der Teilprojekte Ergänzung (TP1) und der Sanierung mit Umbauarbeiten (TP2) bewilligt.
3. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis, Baupreisindexes Nordwestschweiz, Hochbau, vom Oktober 2014, werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.
4. Ziffer 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen gemäss § 31, Absatz 1, Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

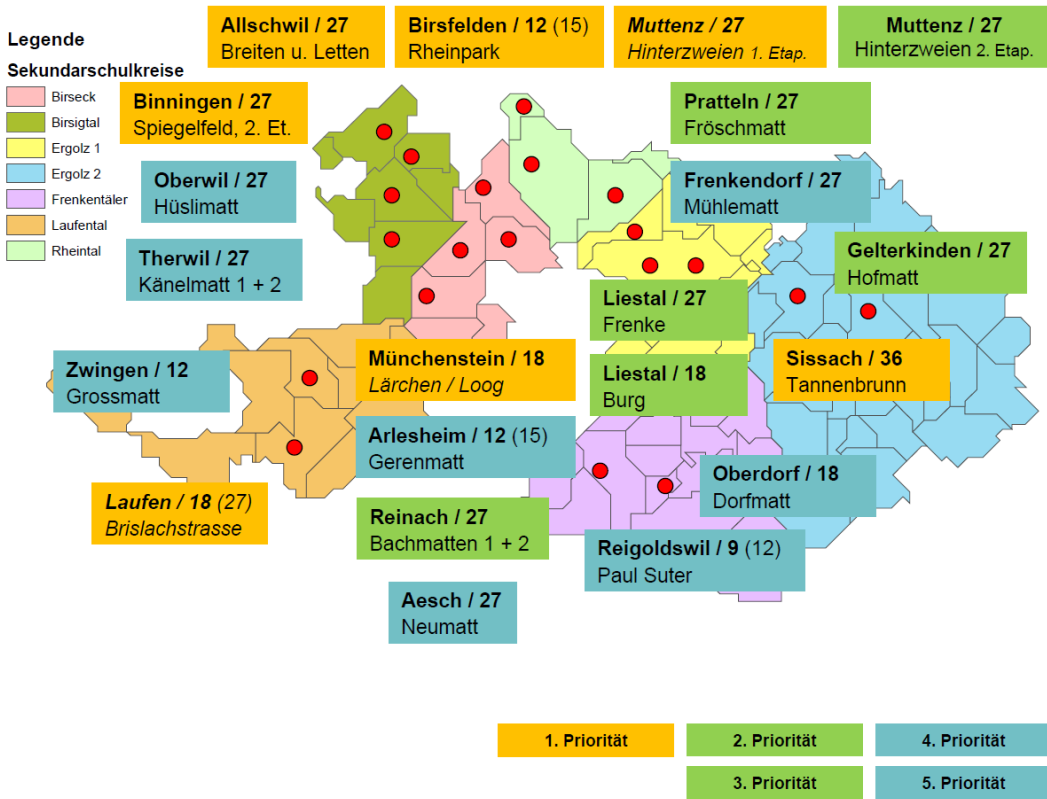
die Präsidentin:

der Landschreiber:

9. Anhang

Anhang 1

Investitionsvorhaben an Sekundarschulen I priorisiert



Anhang 3

Nutzungsverteilung Erdgeschoss



Anhang 4

Nutzungsverteilung Obergeschosse



Anhang 5

Nutzungsverteilung Untergeschoss

