



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: **Sekundarschule Allschwil**
 Mindestmassnahmen Schulhäuser Breite und Neuer Wärmeverbund

Datum: 22. September 2015

Nummer: 2015-353

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](#)



2015/353

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

**Sekundarschule Allschwil
Mindestmassnahmen Schulhäuser Breite und Neuer Wärmeverbund**

Baukreditvorlage

vom 22. September 2015



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 zum Unterhalt der Gebäude eingegangen. Im Dekret über die Sekundarschulkreise und die Sekundarschulstandorte vom 28. Januar 2010 ist der Standort Allschwil als Sekundarschulstandort festgeschrieben.

Die Schulanlage Allschwil besteht aus vier Einzelbaukörpern auf drei Landparzellen und umfasst die Schulhäuser Letten, Breite I und II und das Gebäude der Turnhallen Gartenhof. Die ursprüngliche Planung sah vor, den Sekundarschulstandort Allschwil in drei Etappen in Stand zu stellen. Die Etappen sind Bestandteil einer langfristig angelegten Investitionsplanung für die Standorte und Anlagen der Sekundarstufe I. In einer 1. Etappe, unter anderem wegen der dringend notwendigen Schadstoffsanierung, sollten die Breiteschulhäuser I und II einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Die Planungen umfassten neben räumlichen Anpassungen eine umfassende Schadstoffsanierung und einen Totalersatz der Gebäudetechnik und der Gebäudehülle. Dieses Projekt war mit CHF 15 Mio. im Investitionsprogramm (IPR) 2014 - 2023 eingestellt. Ausserdem vorgesehen, aber bislang noch nicht terminiert und nicht im IPR eingestellt, sind eine 2. Etappe mit dem möglichen Neubau einer Doppeltturnhalle und der Sanierung der bestehenden Turnhallen «Gartenhof» und eine 3. Etappe mit einer Gesamtsanierung oder einem Ersatz des Schulhauses «Letten».

Die angespannte Finanzhaushaltsslage im Kanton Basel-Landschaft bedurfte einer nochmaligen Priorisierung aller Projekte der Investitionsplanung. In der Folge wurde die erste Etappe Allschwil mit der Gesamtsanierung «Breite» auf 2025 verschoben. Um dennoch kurzfristig einen reibungslosen Schulbetrieb sicherstellen zu können, sollen nun notwendige Mindestmassnahmen durchgeführt werden. Die vorgeschlagenen Mindestmassnahmen umfassen im Wesentlichen eine Teil-Schadstoffsanierung von Bauteilen in den Häusern Breite I und II, welche in die Dringlichkeitsstufe „Fach 1“ eingeordnet sind. Ausserdem vorgesehen sind der Einbau einer dritten Schulküche und eines Werkraums für Textiles Werken im Pavillon Breite II und der Einbau bislang fehlender Gruppenräume im Klassenzimmertrakt Breite I.

Der bestehende Wärmeverbund wird neu geregelt. Als Ersatz für die bestehende mit Öl befeuerte Wärmeerzeugungsanlage im Schulhaus Breite I entsteht im Neubau der Primarschule der Gemeinde Allschwil eine neue zentrale Wärmeerzeugung auf Basis des Brennstoffs Holz. Mit dem Anschluss an den neuen Wärmeverbund werden die veralteten Wärmeverteilungen in den kantonseigenen Schulhäusern ersetzt. Die Mindestmassnahmen und der Anschluss an den Wärmeverbund sollen im 2016 umgesetzt werden. Die übrigen, notwendigen Sanierungsmassnahmen werden gemäss RRB zum Investitionsprogramm 2015 - 2024 auf die Jahre 2025 Folgende verschoben. Aufgrund der Verschiebung können höhere Unterhalts- und Betriebskosten resultieren. Dem stehen die Einsparungen gegenüber, welche aus den niedrigeren Abschreibungs- und Zinskosten im Finanzplan 2016 - 2019 und danach, bis zur eigentlichen Sanierung resultieren.

Mit dieser Vorlage werden dem Landrat Instandsetzungs- und Sanierungsmassnahmen für die Schulhäuser «Breite I+II» der Sekundarschule Allschwil und für den Anschluss an den Neuen Wärmeverbund WGA Allschwil in Höhe von CHF **3.40 Mio** beantragt.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Begründung / Bedarf	5
3.1.	Einbindung in die strategische Planung	5
3.2.	Heutige Situation	6
3.3.	Künftige Situation und Ziele	8
3.4.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	9
3.5.	Alternativen	10
4.	Die gewählte Lösung	10
5.	Das Projekt	10
5.1.	Teilprojekt 1 Mindestmassnahmen	11
5.2.	Teilprojekt 2 Anschluss an den Nahwärmeverbund	11
6.	Termine	13
7.	Kosten und Finanzierung	13
7.1.	Investitionskosten	14
7.2.	Projektförderung / Beiträge Dritter	15
7.3.	Folgekosten	16
7.4.	Finanzrechtliche Prüfung	16
8.	Parlamentarische Vorstösse	16
9.	Antrag	17
10.	Anhang	19

2. Rechtliche Grundlagen

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 640	Bildungsgesetz vom 6. Juni 2002
SGS 642.1	Dekret vom 28. Januar 2010 über die Sekundarschulkreise und Sekundarschulstandorte, § 1 und § 2
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 649.11	Interkantonale Vereinbarung vom 14. Juni 2007 über die Harmonisierung der obligatorischen Schule
SGS 648.11	Verordnung vom 16. Juni 2009 über das Raumprogramm für Sekundarschulanlagen
SGS 640.31	Verordnung vom 5. Juli 2011 über den Erwerb und die Entflechtung der Eigentumsverhältnisse von Schulbauten
Nr. 2441	Beschluss des Landrats vom 10. Februar 2011 über die Übernahme der Sekundarschulbauten und –anlagen durch den Kanton

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.

Bei den beantragten Investitionen handelt es sich um eine mehrjährige Ausgabe für die gemäss § 26, Abs. 1 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) vom 18. Juni 1987 beim Landrat ein Verpflichtungskredit einzuholen ist. Gemäss § 32 Abs. 3 der Verordnung zum FHG vom 26. November 1996 können für Bauvorhaben kleiner CHF 10 Mio. die Ausgaben für die Projektierung und Realisierung gesamthaft beantragt werden.

Gemäss § 29 und § 30 des Bildungsgesetzes werden die Sekundarschulkreise und die Sekundarschulstandorte durch den Landrat festgelegt. In § 1 und § 2 des Dekrets über die Sekundarschulkreise und Sekundarschulstandorte ist der Standort Allschwil als Sekundarschulort im Schulkreis Birsigtal festgelegt.

Mit dem Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 0986 vom 12. Juni 2012 wird der Raumbedarf für den Sekundarschulkreis Birsigtal zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Bau- und Umweltschutzdirektion wird, gestützt auf die Finanz- und Investitionsplanung, beauftragt, die erforderlichen baulichen Massnahmen für die Umsetzung des Raumbedarfs und der Sanierung zu ermitteln und eine Landratsvorlage auszuarbeiten.

3. Begründung / Bedarf

3.1. Einbindung in die strategische Planung

Kantonale Schulraumplanung

Die langfristig angelegte strategische Schulraumplanung im Kanton Basel-Landschaft basiert auf der Umsetzung des Bildungsgesetzes aus dem Jahr 2002, der Harmonisierung der Obligatorischen Schule (HarmoS) per Schuljahr 2015/16. Die vierjährige Sekundarstufe I wurde um ein Jahr verkürzt. Die drei Sekundarschulniveaus A, E und P wurden, wo dies möglich war, an zentralen Standorten zusammengeführt. Der Raumbedarf basiert auf Anhang I zur Verordnung vom 16. Juni 2009 über das Raumprogramm für Sekundarschulanlagen für Unterricht im herkömmlichen Klassenverband.

Schulkreis Birsigtal

Im Dekret vom 28. Januar 2010 über die Sekundarschulkreise und die Sekundarschulstandorte sind die Sekundarschulstandorte festgeschrieben.

Mit dem Schuljahreswechsel 2015/16 hat der Schulkreis Birsigtal rund 100 Klassen in vier Standortgemeinden an 5 Schulanlagen. Auf der Basis der prognostizierten Schülerzahlen und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen wurden mit RRB Nr. 0986 vom 12. Juni 2012 folgende Standorte zur Deckung des notwendigen Schulraums im Schulkreis Birsigtal festgelegt:

- Allschwil Schulanlagen «Letten» und «Breite»
- Binningen Schulanlage «Spiegelfeld»
- Oberwil Schulanlage «Hüslimatt»
- Therwil Schulanlage «Känelmatt»

Die Standardgrössenauslegung aller vier Schulen beträgt 27 Klassen.

Sekundarschule Allschwil

In Allschwil werden per Schuljahr 2015/16 etwa 510 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Mit Start des Schuljahres findet der Unterricht in den Schulanlagen «Letten» und «Breite», der Sportunterricht in der Turnhalle «Gartenhof», statt. Alle drei Gebäude, respektive Gebäudeensembles befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander, angrenzend an den Lettenweg. Weiterhin notwendig sind externe Einmietungen bei der Gemeinde Allschwil in der Turn- und Schwimmhalle Muesmatt und in der Schulküche Gartenstrasse.

Bis dato war die Sekundarschule zudem im Schulhaus Bettenacker, welches sich im Besitz der Gemeinde befindet, eingemietet. Der Verzicht auf das Bettenackerschulhaus wird ermöglicht durch den Systemwechsel 6/3.

3.2. Heutige Situation

Gesamtanlage Allschwil

Zwei Parzellen trennen die Schulanlage «Letten», Baujahr 1958, und die Schulanlage «Breite», Baujahr 1967. Beide grenzen an den Lettenweg an. Vis á vis der Schulhäuser, auf der gegenüberliegenden Strassenseite, befindet sich das Turnhallegebäude «Gartenhof» aus dem Jahr 1964.

Der Zustand der Gebäude unterscheidet sich entsprechend ihrer Nutzungsdauer. Die ältere Schulanlage Letten ist überwiegend im Originalzustand erhalten. Die Gebäudetechnik ist veraltet und das Gebäude vermag weder den heutigen Normen, noch den energetischen Anforderungen zu genügen. Eine hindernisfreie Nutzung ist nicht gegeben. Der Betrieb kann aber mit kleineren Eingriffen und einem entsprechend erhöhten Aufwand im laufenden Gebäudeunterhalt, sichergestellt werden. Das Gleiche gilt für die Turnhallen.



Schulhäuser Breite

Die Breiteschulhäuser sind, mindestens optisch, in einem besseren Zustand. Problematisch sind dort vor allem das Schadstoffvorkommen und der schlechte energetische Standard, verbunden mit einem hohen Energieverbrauch. Die Anlage besteht aus zwei, parallel zueinander auf einer ebenen Grünfläche angeordneten, rechteckigen Baukörpern. Sie wurden von den Basler Architekten Max Rasser und Tibere Vadi als klar strukturierte Stahl-Glas-Bauten in der Tradition von Mies van der Rohe entworfen. In einer streng gerasterten Komposition stehen sich der drei geschossige Klassen- und der eingeschossige Spezialtrakt gegenüber und fassen den dazwischenliegenden Pausenhof. Die Anlage ist im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) als ‚kommunal zu schützen‘ inventarisiert.

3.2.1 Raumsituation

Gesamthaft stösst das Raumangebot an der Sekundarschule Allschwil bei einer Auslegung auf 27 Klassen an seine Grenzen. Kurz- und Mittelfristig können die kantonalen Vorgaben des Raumprogramms durch bauliche Anpassungen und Raumrochaden im Bestand und ohne Erweiterung erfüllt werden. Im Schulhaus «Letten» wurden im Sommer 2015, durch die Verlegung der Schulleitung in die Räume der ehemaligen Hauswartwohnung, notwendige minimale Raumanpassungen, respektive Raumoptimierungen durchgeführt. Diese sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Um mittelfristig einen reibungslosen Schulbetrieb zu ermöglichen, und damit Bestandteil dieser Vorlage, sind im Schulhaus Breite der Einbau einer fehlenden dritten Hauswirtschaftsküche, eines fehlenden Werkraums für Textiles Werken und von bislang nicht vorhandenen acht Gruppenräumen geplant. Die beiden Spezialunterrichtsräume können durch Raumrochaden in bestehenden Räumen im Spezialtrakt Breite II realisiert werden. Die Gruppenräume werden in die Korridorzone im 1. und 2. Obergeschoss des Klassentrakts Breite I eingebaut.

Für den Sportunterricht benötigt die Sekundarschule Allschwil insgesamt 4 Turnhallen und eine Aussensportanlage. Im Eigentum des Kantons befinden sich die beiden Einzelhallen der Anlage «Gartenhof». Die beiden darüber hinaus notwendigen Hallen werden bei der Gemeinde eingemietet. Die bis Sommer 2013 zur Verfügung stehende Aussensportanlage musste dem Neubau der kommunalen Primarschule weichen. Auf der Parzelle der Turnhalle Gartenhof konnte zwischenzeitlich eine, auf das Minimum reduzierte Ersatzanlage erstellt werden. Die hierfür erforderlichen Massnahmen sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Aufgrund diverser geplanter Wohngebietserweiterungen in Allschwil weist die Entwicklungsprognose für die Einwohnerzahl, analog den Prognosen der kantonalen Schulraumplanung, einen deutlichen Anstieg der Schülerzahlen aus.

3.2.2 Schadstoffvorkommen

Typisch für Gebäude aus den späten 1950 und den 1960er Jahren sind Schadstoffbelastungen mit Asbest, PCB und PAK, etc. Fensterkitte, einzelne Bodenbeläge, beziehungsweise für deren Montage verwendete Kleber und diverse Ver- und Bekleidungen sind asbesthaltig. In den beiden Häusern der Anlage «Breite» wurde eine grosse Menge Spritzasbest verbaut. Problematisch an diesem Baustoff ist, dass der Asbest in diesem Material nur bedingt gebunden ist. In regelmässigen Abständen werden Kontrollmessungen der Luft durchgeführt, um bei einer Freisetzung von Asbest Massnahmen ergreifen zu können. Dieses Vorgehen ist mit der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA) abgestimmt. Im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Anpassungen ist eine Teil-Schadstoffsanierung unumgänglich.

3.2.3 Haustechnik / Wärmeverbund

Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen stammen überwiegend aus den Erstellungsjahren der Gebäude und müssen erneuert werden. Bei der nun angestrebten Umsetzung der ersten räumlichen Massnahmen werden Eingriffe nur dort vorgenommen, wo sie unmittelbar durch die Raumanpassungen ausgelöst werden, zum Beispiel sanitäre Installationen im Bereich des Einbaus der neuen Hauswirtschaftsküche.

Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage für den Wärmeverbund wird mit Öl befeuert und befindet sich im Untergeschoss Schulhaus Breite I. Angeschlossen an diesen Verbund sind die Schulhäuser Breite I und II, das Schulhaus Letten, die Primarschulanlage der Gemeinde Allschwil an der Gartenstrasse und die Turnhallen Gartenhof. Der fossile Brennstoff Heizöl ist derzeit zwar günstig aber nicht ökologisch. In den kantonseigenen Schulbauten haben die technischen Installationen der Wärmeverteilung die übliche Lebensdauer überschritten, sind ‚end of life‘ und entsprechen nicht dem Stand der Technik. Bereits in den vergangenen Jahren hat dies regelmässig zum Beginn der Heizperioden zu ausserordentlichen Investitionen für Reparaturen und Unterhaltsarbeiten geführt.

Entstanden ist dieser Wärmeverbund noch unter der Federführung der Gemeinde Allschwil. Betreiberin der Anlage ist die EBM. Mit der Übernahme der Sekundarschule durch den Kanton haben sich neue Eigentumsverhältnisse gebildet. Unter anderem die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen betreffend Wärmelieferung wurden vom Kanton übernommen. Die Gesamtplanung des Kantons für den Sekundarschulstandort sah mindestens eine Komplettsanierung oder den Ersatz der kantonalen Schulhäuser, respektive Schulanlagen, vor. Da ökologisch und ökonomisch sinnvoll, sollten diese weiterhin im Wärmeverbund versorgt werden. Um die neuen energetischen Vorgaben einhalten zu können, war klar, dass die Wärmeerzeugungsanlage nicht weiter mit einer Ölbefuerung funktionieren kann. Parallel wurde durch die Gemeinde der Neubau für die Primarschule vorangetrieben. Bereits im 2012 wurde von Kanton, Gemeinde und EBM das gegenseitige Interesse bekundet, den Wärmeverbund um das Primarschulhaus zu erweitern. Aufgrund der geplanten zeitlichen Staffelung der Sanierungsetappen auf Seiten Kanton und der früher geplanten Fertigstellung des Neubaus Primarschule wurde von der EBM der Einbau der neuen zentralen Wärmeversorgungsanlage auf Basis einer Holzfeuerung im Primarschulhaus vorgesehen. Um für alle Beteiligten Planungssicherheit zu erlangen, wurde in der Folge der Vertrag für den ‚Neuen Wärmeverbund WGA Allschwil‘ erstellt.

3.2.4 Brandschutz

Der Brandschutz in den Schulhäusern Breite I und II genügt den heutigen Anforderungen unter dem Vorbehalt des Bestandsschutzes. Bauliche Eingriffe, zum Beispiel der geplante Einbau der Gruppenräume in den Korridorzonen im 1. und 2. Obergeschoss des Klassentrakts Breite I, lösen zwingend Massnahmen aus und sind Bestandteil dieser Vorlage.

3.3. Künftige Situation und Ziele

In der Priorisierung der geplanten Massnahmen an Sekundarschulen I im Kanton Basel-Landschaft ist das Massnahmenpaket an der Sekundarschule Allschwil als «vorrangig» eingestuft. Gemäss den prognostizierten Schüler- und Klassenzahlen im Schulkreis Birsigtal wurde der Standort Allschwil für eine Standortgrösse mit 27 Klassen ausgelegt.

In einem ersten Schritt soll mit den jetzt beantragten Investitionen der aktuelle Raumbedarf (eine Hauswirtschaftsküche, ein Werken Textil, acht Gruppenräume) gedeckt werden, Brandschutzmassnahmen sollen angepasst und eine Teil-Schadstoffsanierung durchgeführt werden. Notwendige Instandsetzungen der Haustechnik und der Oberflächen können mit den vorgesehenen Mitteln nur in den Bereichen mit baulichen Eingriffen erfolgen. Mit dem Anschluss an den Neuen Wärmeverbund soll die Umstellung auf eine regenerative Wärmeerzeugung erfolgen. In

diesem Zusammenhang werden die Wärmeverteilungen in den vier kantonalen Schulgebäuden erneuert.

Langfristig ist eine Gesamtsanierung der Häuser Breite I und Breite II anzustreben, welche die vollständige Erneuerung der Haustechnik, einen Ersatz der Gebäudehülle sowie die Instandstellung aller Oberflächen zum Werterhalt der Schulanlage beinhaltet. Eine Kostenschätzung, welche im Rahmen der Zustandsanalyse und der Machbarkeitsstudie erstellt wurde, beläuft sich auf ca. CHF 15.0 Mio. Hinzu kommen rund CHF 1.0 Mio. für Provisorien, welche durch die Projektverschiebung notwendig werden. Die Gesamtkosten in Höhe von CHF 16.0 Mio. sollen in das Investitionsprogramm 2016 -2025 einfließen. Die Umsetzung ist im 2025 angestrebt.

3.4. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Übersicht bisheriger Projektverlauf

2014	Lösungsstrategie, Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie Standort Allschwil
2014	Aufteilung zu planender und geplanter Massnahmen in Teilprojekte
2014/15	Umsetzung, Realisierung Neue Aussensportanlage
2015	Realisierung vorgezogener räumlicher Anpassungen Schulanlage «Letten»

Unter den Gesichtspunkten Städtebau, Architektur, Sanierungs- und Investitionsbedarf wurden Strategien für unterschiedliche Klassenzahlen (27, 31, 36) erarbeitet. Der prognostizierte Anstieg der Schülerzahlen wurde genauso in die strategischen Überlegungen einbezogen, wie mögliche Optionen für eine kantonseigene Erweiterung der Turnhallen, um auf Einmietungen künftig verzichten zu können. Das Alter der Anlagen legte Neubauten nahe, womit gleichzeitig die Unterhalts-, Energie- und Betriebskosten deutlich reduziert werden könnten. Die abschliessende Nutzwertanalyse bestätigte einen Neubau für 36 Klassen inklusive vier neuen Turnhallen als baulich und betrieblich bestmögliche und langfristig nachhaltige Lösung. Die Gesamtkosten für diesen Lösungsansatz erweisen sich im Rahmen der finanziellen Gesamtsituation des Kantons aber als nicht realisierbar. Gewählt wurde eine Sanierungsvariante in Etappen, gestaffelt nach Dringlichkeit. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden folgende (Teil-)Projekte vertieft untersucht:

1. Gesamtsanierung Schulhäuser «Breite»
2. Sanierung Turnhallen «Gartenhof» und Neubau fehlender Hallen
3. Gesamtsanierung oder Ersatzneubau Schulhaus «Letten»

Die äusseren Rahmenbedingungen und die Aufteilung in die drei Projekte machten Sofortmassnahmen notwendig, welche unabhängig von den Planungen realisierbar sind. Diese umfassten unter anderem den Ersatz der Aussensportanlagen auf dem Gartenhofareal, sowie im Lettenschulhaus erste Brandschutzmassnahmen und einen Umbau der Hauswartwohnung zum Schulleiterbüro. So konnte kurzfristig zusätzlicher Raum für Klassenzimmer im Bestand und damit ohne teure Provisorien, bereitgestellt werden.

3.5. Alternativen

Alternativ zu den drei Projekten für eine Sanierung des Standorts Allschwil wurde die vorgenannte Neubauvariante geprüft, aus wirtschaftlichen Gründen aber verworfen.

Zu den nun vorgeschlagenen Mindestmassnahmen gibt es keine Alternativen. Eine Verlängerung der Einmietung in das Bettenackerschulhaus ist aus betrieblichen Gründen und vertraglichen Gründen, nicht möglich. Lediglich die Verlängerung der Einmietung für eine Hauswirtschaftsküche um ein Jahr, bis zur geplanten Umsetzung der Mindestmassnahmen 2016, konnte sichergestellt werden.

Zu der geplanten Teil-Schadstoffsanierung, welche zeitgleich mit den räumlichen Anpassungen vorgenommen werden soll, gibt es, aufgrund der Auflagen der SUVA, ebenfalls keine Alternative. Um die Schulanlage überhaupt und trotz des weiterhin vorhandenen Spritzasbests betreiben zu können, musste ein Betriebsaufrechterhaltungskonzept erstellt werden.

4. Die gewählte Lösung

Die gewählte Lösung für den Sekundarschulstandort Allschwil sieht eine etappierte Instandstellung der Sekundarschule vor. Mit der Gesamtsanierung der Anlage «Breite», der Sanierung und der Erweiterung der Sporteinrichtungen «Gartenhof» und der Gesamtsanierung oder dem Ersatz vom Schulhaus «Letten» wurden drei Projekte definiert. Aufgrund der angespannten finanziellen Lage des Kantons musste das Hochbauamt eine erneute Priorisierung aller Investitionen an Sekundarschulen vornehmen. In der Folge wurde die erste Sanierungsetappe in Allschwil mit der Gesamtsanierung der Schulanlage «Breite» auf zwei Tranchen aufgeteilt.

Bestandteil dieser Vorlage sind die im Weiteren beschriebenen und aufgrund ihrer Dringlichkeit umzusetzenden Mindestmassnahmen als vorgezogener Teil aus dem Umbau- und Sanierungsprojekt «Breite». Sie dienen der Aufrechterhaltung eines reibungslosen Schulbetriebs, sowie dem Anschluss an den Neuen Wärmeverbund WGA Allschwil aller drei kantonalen Liegenschaften der Sekundarschule Allschwil. Voraussichtlich ab 2025 soll in einem zweiten Schritt die eigentliche Gesamtsanierung «Breite» erfolgen.

5. Das Projekt

Bei den nachfolgend als „Teilprojekt“ benannten Bestandteilen dieser Vorlage handelt es sich um zwei, aus bautechnischer Sicht, unabhängig voneinander realisierbare Projekte. Dem zur Folge wurde die Aufteilung in „Teilprojekte“ vorgenommen. Entsprechend den internen Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Hochbauamt wird das Teilprojekt 1 Mindestmassnahmen vom Bereich Projektierung/Realisierung (PROJ/REAL) und das Teilprojekt 2 Neuer Wärmeverbund WGA Allschwil vom Bereich Gebäudetechnik (GETE) federführend betreut. Die Gesamtkoordination, die Begleitung des politischen Prozesses, die Projektabrechnung etc. erfolgt durch den Bereich Projektierung/Realisierung.

5.1. Teilprojekt 1 Mindestmassnahmen

Der wesentliche Bestandteil des Teilprojekts 1 ist der Einbau einer 3. Hauswirtschaftsküche in den ehemaligen Musiksaal im Schulhaus Breite II (Pavillon Schulanlage Breite). Neben sämtlichen notwendigen technischen Installationen und der Küchenmöblierung, etc., setzt der Einbau eine Schadstoffsanierung belasteter Teile in diesem Raum, z. B. eine Entfernung der Spritzasbestverkleidungen der Tragstützen, voraus.

Im Untergeschoss des Schulhauses Breite II (Pavillon) werden neu die notwendigen Räumlichkeiten für das Werken Textil, mit Werkraum und Lagerraum, eingebaut. Die heute an gleicher Stelle befindlichen Lagerflächen können aufgehoben, oder durch interne Rochaden kompensiert werden.

Die bisher auf der Schulanlage «Breite» nicht vorhandenen, notwendigen Gruppenräume werden in den Klassentrakt Schulhaus Breite I eingebaut. Jeweils an den beiden Kopfenden der Korridorzonen werden die Räume mit einer Glaskonstruktion von der Verkehrsfläche abgetrennt. Die Glaskonstruktion ist zum einen erforderlich, um den Einfall an natürlichem Licht in die Gangzonen gewährleisten zu können. Zum anderen kann damit der Charakter des Gebäudes mit seinem hohen gestalterischen Anspruch gewahrt werden. Mit dem Einbau der neuen zusätzlichen Gruppenräume, wird in die brandschutztechnische Grundkonzeption des Gebäudes eingegriffen. In Abstimmung mit der Gebäudeversicherung (BGV) ist wegen den baulichen Veränderungen der Einbau einer Brandmeldeanlage mit Vollüberwachung vorgesehen.

Entsprechend den Auflagen der SUVA sind bei der Ausführung von wesentlichen Sanierungsarbeiten und/oder baulichen Veränderungen im Gebäude Schadstoffsanierungen vorzunehmen. Diese betreffen die Sanierung jener Vorkommen, die in der Gefährdungstufe Fach 1 eingestuft sind. Im Klassentrakt Schulhaus Breite I betrifft dies die Spritzasbest Verkleidungen der Treppenwangen. Die Stahlwangen der Treppenanlagen wurden bei der Erstellung aus Brandschutzgründen mit Spritzasbest behandelt. Die Problematik der besonders dringlichen Sanierung entsteht daraus, dass die Fugen in der Blechverkleidung des Spritzasbests nicht geschlossen werden können. Durch Bewegungen in der Treppe können Asbestfasern freigesetzt und durch diese offenen Fugen entweichen. Das Verschliessen der Fugen und damit ein Verzicht auf die Schadstoffsanierung dieser Bauteile ist technisch nicht möglich.

Ähnlich verhält sich die Problematik bei den Brandschutzverkleidungen der tragenden Stahlkonstruktion im Zwischendeckenbereich zwischen den Korridorzonen und den Klassenzimmern. Beim verwendeten Material handelt es sich um „weiche Platten“. Durch Bewegungen in der Tragkonstruktion könnten auch hier Asbestfasern freigesetzt werden.

Bei sämtlichen Teil-Schadstoffsanierungen handelt es sich um vorweggenommene Investitionen einer Gesamtsanierung.

5.2. Teilprojekt 2 Anschluss an den Nahwärmeverbund

Bestandteil des Teilprojekts 2 ist der vollständige Ersatz der technischen Installationen für die Wärmeübergabe in den Gebäuden Lettenschulhaus, Breiteschulhäuser und Turnhallen Gartenhof. Der Ersatz beinhaltet den Rückbau und die fachgerechte Entsorgung der bestehenden Lei-

tungen und Anschlüsse soweit erforderlich, inklusive schadstoffbelasteter Rohrdämmungen, etc. Ebenfalls enthalten ist der einmalige Anschlussbeitrag.

Der neue, respektive erweiterte Wärmeverbund mit neuer Fernleitung für den Anschluss ab Wärmeerzeugungsanlage im Neubau Primarschulhaus soll ab Sommer 2016 betriebsbereit stehen. Die Erstellung der neuen Wärmeerzeugungsanlage erfolgt durch die Betreiberin EBM. Den Anschluss der neuen Wärmeerzeugungsanlage bis zur Eigentumsgrenze in den drei kantonalen Liegenschaften trägt die EBM.

6. Termine

Die beiden beschriebenen Teilprojekte sollen aufgrund bestehender Abhängigkeiten zu vertraglichen Vereinbarungen und Projekten Dritter in den Sommerferien 2016 abgeschlossen werden. Unter der Einhaltung der finanzrechtlichen Rahmenbedingungen gemäss dem Finanzhaushaltsgesetz und dem Dekret zum Finanzhaushaltsgesetz wurde mit den Planungen Ende 2014 begonnen. Das Vorprojekt ist abgeschlossen. Parallel zum laufenden Verfahren der Baukreditvorlage wird das Bauprojekt ausgearbeitet. Das Bewilligungsverfahren soll im Januar 2016 abgeschlossen sein.

	2015												2016											
Baukreditvorlage																								
Teilprojekt 1 Mindestmassnahmen																								
Vorprojekt																								
Bauprojekt																								
Baueingabe																								
Ausschreibung																								
Ausführung																								
Inbetriebnahme																								
Teilprojekt 2 Anschluss Neuer Wärmeverbund WGA Allschwil																								
Projektierung, Planung																								
Ausschreibung																								
Ausführung																								
Inbetriebnahme																								

7. Kosten und Finanzierung

Das Projekt "SEK I Allschwil, Sanierung 1. Etappe" wurde der Regierung zuhanden der Mehrjahresplanung 2014 – 2023 angemeldet und wurde in das IPR 2014 – 2023 mit Investitionskosten in Höhe von CHF 15.0 Mio. eingestellt.

Mit dem RRB 1224 vom 19. August 2014 "Investitionsprogramm 2015 - 2024 und Priorisierung von Investitionsprojekten" wird die Sanierung 1. Etappe entsprechend der, in Folge der angespannten Finanzhaushaltsslage überarbeiteten Investitionsplanung, bis 2025 zurückgestellt. Im IP 2015 – 2024 wurden neu CHF 3.0 Mio. für Mindestmassnahmen an der Sekundarschule Allschwil eingestellt.

Grundlage der eingestellten Kosten in Höhe von CHF 3.0 Mio. war eine Grobkostenschätzung auf Stufe Machbarkeit. In der vertieften Ausarbeitung des Projekts konnten die Projektkosten auf CHF 2.50 Mio. optimiert werden. Diese Reduktion bei den Mindestmassnahmen eröffnete die Möglichkeit, die ursprünglich im Rahmen der «Sanierung 1. Etappe» geplante und dringend notwendige Erneuerung der Wärmeverteilung, trotz der Verschiebung der Sanierung auf 2025, zu realisieren. Die Lösung, unabhängig von der Gesamtsanierung und frühzeitig an eine neue Wärmeerzeugungszentrale mit erneuerbarem Energieträger, anzuschliessen, ist ökonomisch und ökologisch sinnvoll. Sie steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Neubau des Primarschulhauses, wo ab August 2016 die neue zentrale Wärmeerzeugungsanlage im Wärmeverbund betriebsbereit stehen wird. Die Erhöhung der Gesamtinvestitionskosten auf CHF 3.4

Mio. ist nachhaltig, insbesondere unter dem Gesichtspunkt zu erwartender technischer Probleme bei einem mittel- oder langfristigen Aufrechterhalt der bestehenden Anlage.

7.1. Investitionskosten

Die Gesamtprojektkosten belaufen sich auf CHF 3.40 Mio. inkl. MwSt.

Der Kostenvoranschlag Mindestmassnahmen beläuft sich auf CHF 2'500'000 inkl. MwSt.

Der Kostenvoranschlag 'Neuer Wärmeverbund' beläuft sich auf CHF 900'000 inkl. MwSt.

Grundlagen	Kostenvoranschlag Vorprojekt, Stand Juni 2015
Mehrwertsteuer	8%
Kostengenauigkeit	± 10%
Indexstand	Schweizer Baupreisindex Hochbau, Region Nordwestschweiz April 2015, Stand Index = 103.5, Basis Oktober 2010 = 100

Teilprojekt 1 Mindestmassnahmen

BKP		Kosten	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	285'000
BKP 2	Gebäude	CHF	1'300'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	
BKP 4	Umgebung	CHF	
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	30'000
BKP 583	Reserven, ca. 10% von BKP 1-5 (inkl. Rundung)	CHF	225'815
BKP 6	Honorare	CHF	409'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	65'000
Gesamtkosten exkl. MwSt.		CHF	2'314'815
Mehrwertsteuer 8%		CHF	185'185
Gesamtkosten inkl. MwSt.		CHF	2'500'000

Teilprojekt 2 Neuer Wärmeverbund WGA Allschwil

BKP		Kosten	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	65'000
BKP 2	Gebäude	CHF	390'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	
BKP 4	Umgebung	CHF	
BKP 5	Baunebenkosten inkl. Anschlussbeitrag	CHF	225'500
BKP 583	Reserven, ca. 10% von BKP 1-5 (inkl. Rundung)	CHF	57'833
BKP 6	Honorare	CHF	95'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	
Gesamtkosten exkl. MwSt.		CHF	833'333
Mehrwertsteuer 8%		CHF	66'667
Gesamtkosten inkl. MwSt.		CHF	900'000

Gesamtprojektkosten Mindestmassnahmen und Anschluss Wärmeverbund WGA Allschwil

Teilprojekt	Kosten	
Teilprojekt 1, Mindestmassnahmen	CHF	2'500'000
Teilprojekt 2, Neuer Wärmeverbund WGA Allschwil	CHF	900'000
Gesamtprojektkosten inkl. MwSt.	CHF	3'400'000

Kennzahlen Gebäude

Die Investitionskosten wurden auf Basis Vorprojekt erhoben. Bei den geplanten Massnahmen handelt es sich nicht um „allgemeine Sanierungsmassnahmen“ in einem grösseren Umfang, sondern um eng abgegrenzte Einzelbaumassnahmen in einem grösseren Gebäudevolumen. Ein Vergleich der Projektkosten mit Referenzprojekten anhand der Kennzahl für Projektkosten in CHF/m² bearbeitete Geschossfläche (GF) ist demnach nicht zielführend.

Kontierung

Die Schlussrechnungen der beiden Teilprojekte werden nach der Inbetriebnahme in einer gemeinsamen Projekt-Schlussrechnung zusammengeführt und dokumentiert. Die Abrechnung der erbrachten Leistungen erfolgt via eine Innenauftragsnummer.

Kontierung		
IM-Position	Innenauftrag	Kostenart
2304.247	700981	5040 0 000

7.2. Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabe des Kantons. Beiträge Dritter sind nicht zu erwarten.

7.3. Folgekosten

Finanzierungszahlen zum Projekt ‚Sekundarschule Allschwil, Mindestmassnahmen und Neuer Wärmeverbund‘ nach FHG §35 Abs 4

Zusammenfassung Folgekosten

in CHF

		8/2016	2017	2018	2019	2020
1	Zusätzliche Mitarbeiter					
2	Nettoinvestitionen	3'400'000				
3	Betriebskosten	0	1	1	1	1
	Unterhaltskosten	50'000	150'000	150'000	150'000	150'000
	Abschreibungen	76'987	207'560	160'760	160'760	160'760
	Zinskosten	18'417	55'250	55'250	55'250	55'250
	Folgekosten	145'404	412'811	366'011	366'011	366'011
4	Folgeeertrag	0	0	0	0	0
3 - 4	Folgekosten netto	145'404	412'811	366'011	366'011	366'011

H:\HBA\03_Objekte\Allschwil\02_403_Schulgeb_Letternw25_H03_Projekte_IP_IS\2018_Sek I Allschwil_700981\01_LR_RR_DIR\01_LR\LRV\ref\3\Sek Allschwil Formular_C_D_01-neu 3.34.xlsx\Formular C+D - BUD\AWF 2012

Im Investitionsprogramm 2015 – 2024 sind Projektkosten in der Höhe von CHF 3.0 Mio. eingestellt. Die wiederkehrenden Folgekosten sind im Finanzplan, entsprechend einer Investition in dieser Höhe, enthalten.

7.4. Finanzrechtliche Prüfung

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

8. Parlamentarische Vorstösse

Es liegen keine parlamentarischen Vorstösse mit einem unmittelbaren Zusammenhang zu diesem Geschäft, vor. Soweit Vorstösse zur Bildung, zum Beispiel der Einführung des Lehrplans 21 oder zu der Regelklassengrösse für die Sekundarstufe I hängig sind, haben diese keine erwartbar direkten Auswirkungen auf die geplanten Massnahmen.

9. Antrag

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

Liestal, 22. September 2015

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Anton Lauber

der Landschreiber:

Peter Vetter

Beilagen

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

Anhang

- ⌘ Investitionsvorhaben an Sekundarschulen I priorisiert
- ⌘ Planbeilagen

Landratsbeschluss

über Verpflichtungskredit Sekundarschule Allschwil

Mindestmassnahmen Schulhäuser Breite und Neuer Wärmeverbund

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Dem Bedarf für die Mindestmassnahmen an den Schulhäusern Breite und für den Neuen Wärmeverbund wird zugestimmt.
2. Es wird ein Verpflichtungskredit (Baukredit) für Mindestmassnahmen und den Neuen Wärmeverbund WGA an der Sekundarschule Allschwil von **CHF 3'400'000** inklusive Mehrwertsteuer von aktuell 8.0% bewilligt.
3. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis des Kredits unter Ziffer 2 dieses Beschlusses, werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen (Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, vom April 2015, Basis Oktober 2010=100).
4. Ziffer 1, 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen gemäss §31, Absatz 1, Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

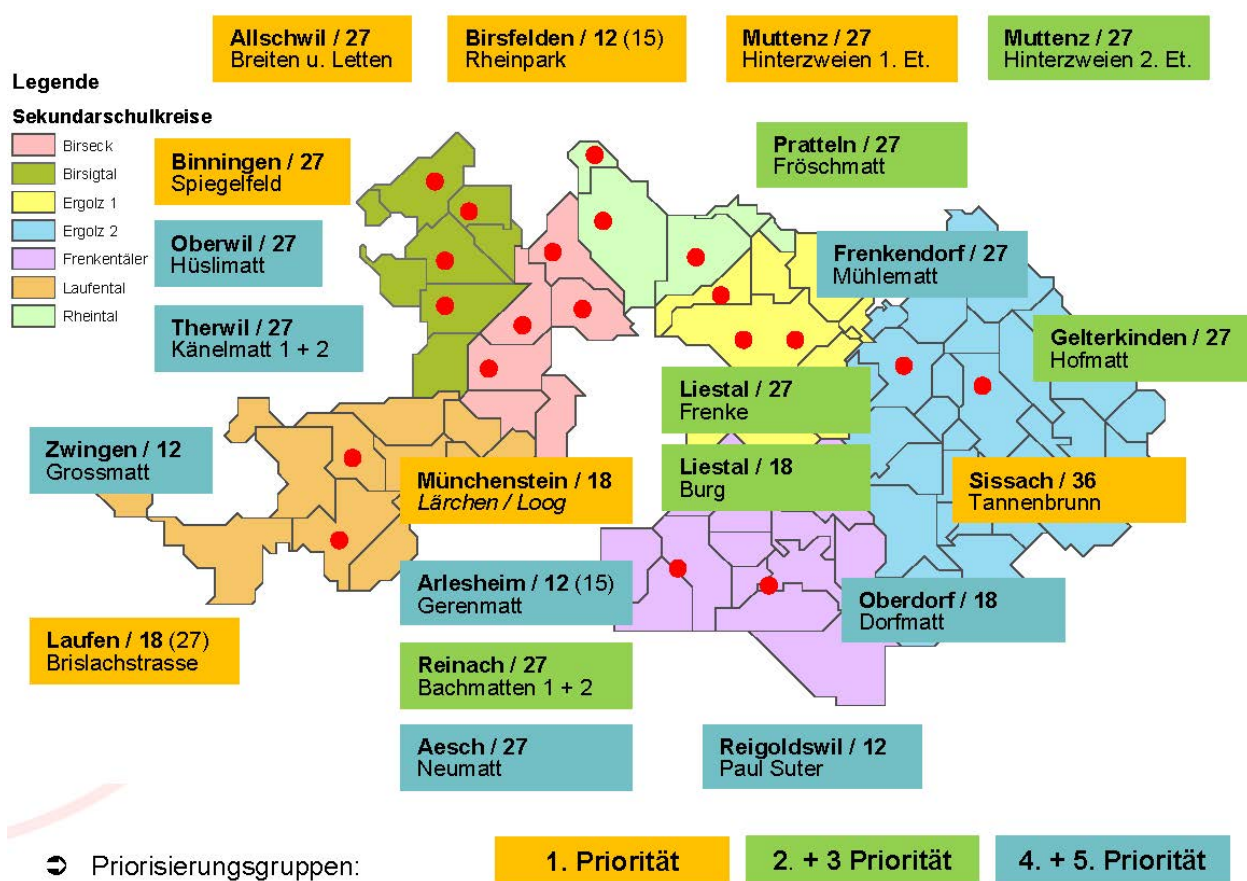
die Präsidentin:

der Landschreiber:

10. Anhang

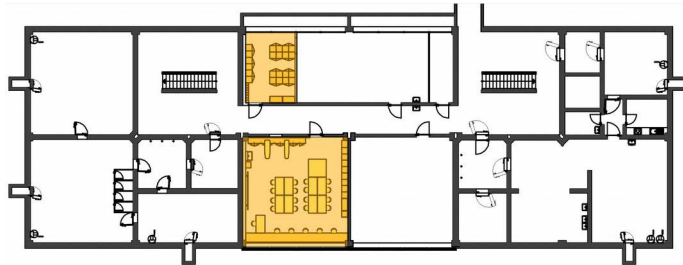
Anhang 1

Investitionsvorhaben an Sekundarschulen / priorisiert

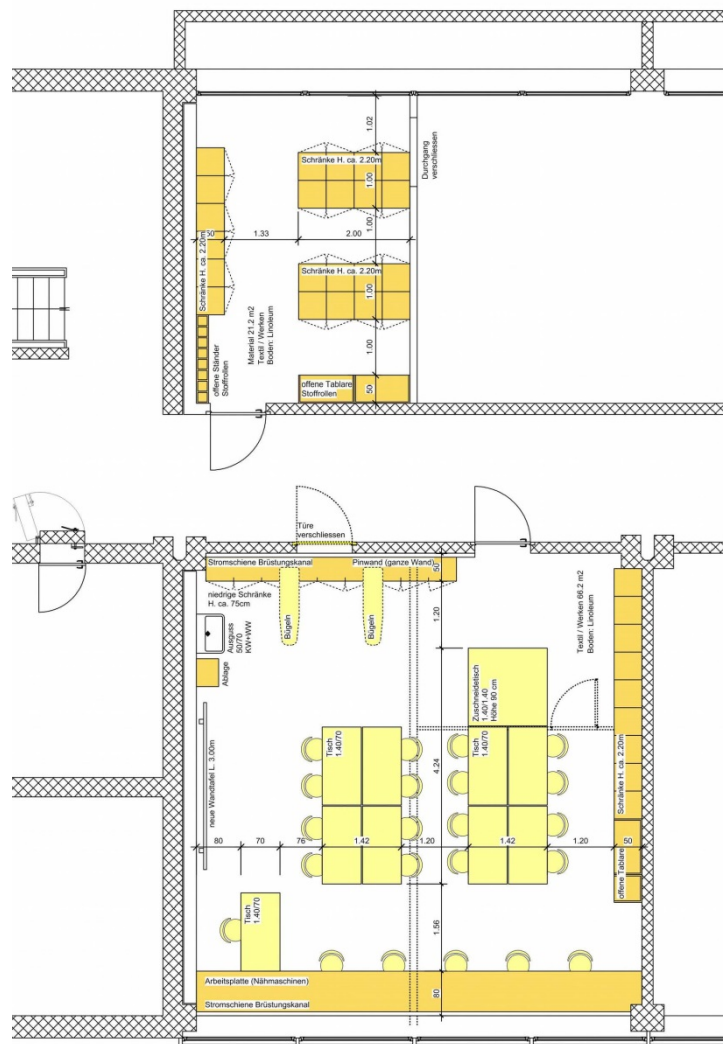


Anhang 3

Teilprojekt 1 - Planauszüge Vorprojekt | Einbau Textiles Werken

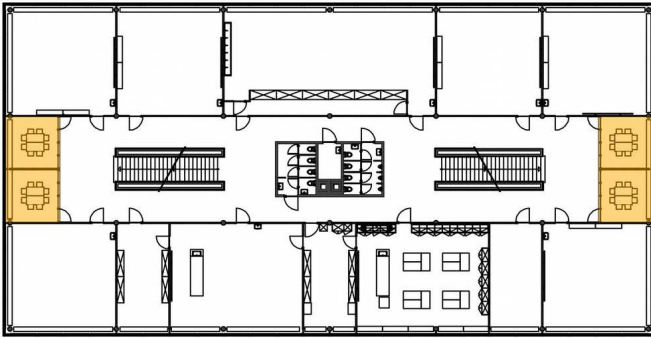


Schulhaus Breite II ‚Pavillon‘ – Grundriss Untergeschoss

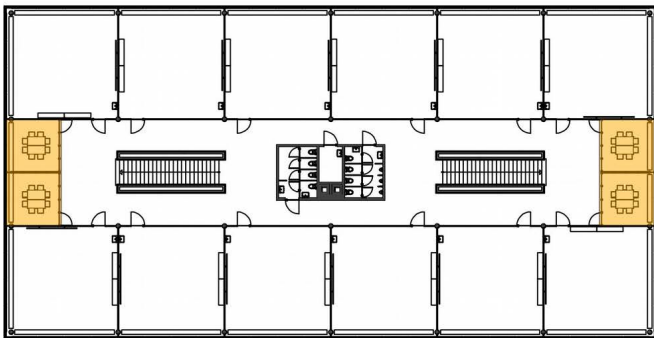


Einbau Textiles Gestalten
Grundriss

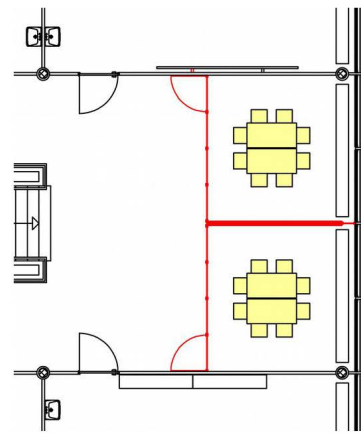
Anhang 4

Teilprojekt 1 - Planauszüge Vorprojekt | Einbau Neue Gruppenräume

1. Obergeschoss Hauptbau

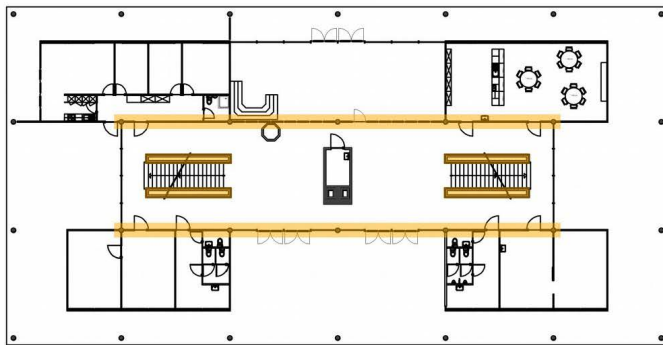


2. Obergeschoss Hauptbau

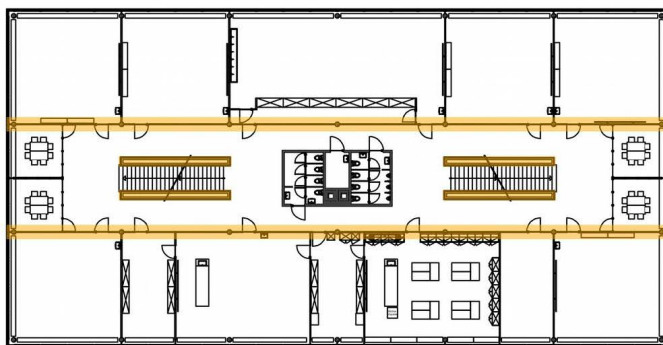
Grundriss Gruppenräume
Detail siehe Anhang

Anhang 5

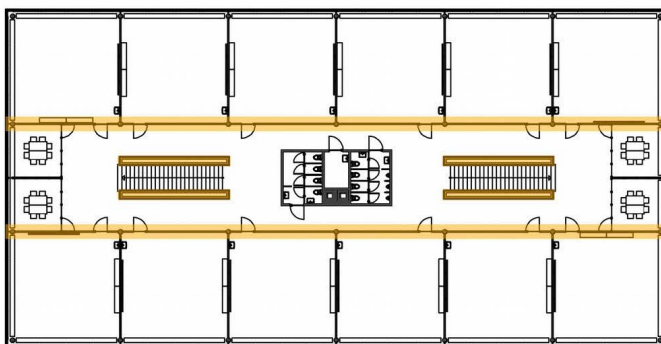
Teilprojekt 1 - Planauszüge Vorprojekt | Übersicht Schadstoffsanierung Bauteile



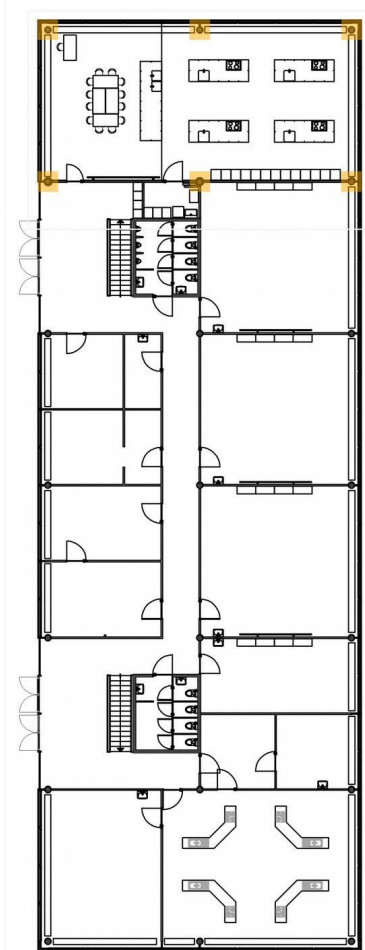
Erdgeschoss Hauptbau



1. Obergeschoss Hauptbau



2. Obergeschoss Hauptbau



Erdgeschoss Pavillon

Anhang 6

Teilprojekt 2 - Übersicht Neuer Wärmeverbund WGA Allschwil

