



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: **Sekundarschule Gelterkinden**
Umbau / Teilsanierung / Erweiterung

Datum: 21. April 2015

Nummer: 2015-163

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](#)



2015/163

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Sekundarschule Gelterkinden
Umbau / Teilsanierung / Erweiterung

Baukreditvorlage

vom 21. April 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. Gemäss § 2 Abs. 1 Buchst. g. des Dekrets über die Sekundarschulkreise und Sekundarschulstandorte (SGS 642.1) vom 28. Januar 2010 ist Gelterkinden als Sekundarschulstandort festgeschrieben. Dieser ist dem Schulkreis Ergolz 2 mit den Standorten Sissach und Gelterkinden zugeteilt.

Die Schulanlage Hofmatt ist geprägt durch die Besonderheit der gemeinsamen Nutzung des Schulareals mit der Primarschule Gelterkinden. So zeichnet sich nach Aussen zwar das Bild einer Gesamtanlage ab, die Eigentumsverhältnisse von Gemeinde und Kanton erschweren jedoch die Betrachtung als Einheit. Die 6 Gebäude der Sekundarschule Gelterkinden haben unterschiedliche Baujahre und Geschossigkeiten, sind gleichmässig über die Parzelle verteilt und bilden durch ihre Platzierung einen räumlich gefassten Pausenhof in ihrer Mitte aus.

Bestandteil der Baukreditvorlage sind Massnahmen am Hauptgebäude mit Aula (Trakt GIM, Baujahr 1954) sowie am Hochbau inkl. Verbindungsbau (Trakt N, Baujahr 1973). Die bestehenden kantonseigenen Räumlichkeiten reichen ab dem Schuljahr 2015/16 nicht aus, um die, für den effizienten Schulbetrieb notwendigen, Unterrichtsräume gemäss der geltenden Raumprogrammrichtlinien zur Verfügung stellen zu können. Nach jahrzehntelanger intensiver Nutzung weisen alle Bauten der Schulanlage zudem technische Mängel, Abnutzungen und Materialermüdungen auf. Notwendige Instandsetzungsmassnahmen sind in dieser Vorlage allerdings nicht, respektive nur in den Bereichen mit räumlichen Anpassungen vorgesehen.

Die vorgeschlagenen Umbau- und Erweiterungsmassnahmen umfassen räumlich den Einbau von Gruppenräumen, den Umbau der bestehenden Aula zur Mediathek, den Anbau einer Aula mit möglicher Unterteilung zur zusätzlichen Nutzung als zwei Musikzimmer. Die Sanierungsmassnahmen beinhalten normative Verbesserungen bezogen auf den Brandschutz, die Erdbebensicherheit und die hindernisfreie Nutzung der Gebäude.

Mit dieser Vorlage werden dem Landrat die Planung und Realisierung der Umbau- und Erweiterungsmassnahmen zur Umsetzung des notwendigen Raumbedarfs, bestehend aus Mediathek, Aula, Musikzimmern sowie Gruppenräumen, an der Sekundarschule Gelterkinden in Höhe von **CHF 9.78 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	10
3.4.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	11
3.5.	Alternativen	11
4.	Die gewählte Lösung	12
4.1.	Umbau, Teilsanierung und Erweiterung	12
4.2.	Übereinstimmung mit den strategischen Schwerpunktfeldern der Regierung	12
5.	Das Projekt	14
5.1.	Gesamtkonzept	14
5.2.	Der Anbau	14
5.3.	Sanierungsmassnahmen Trakt GIM und N	16
5.4.	Langfristige Instandsetzung der Gesamtanlage	16
6.	Termine	17
7.	Kosten und Finanzierung	18
7.1.	Investitionskosten	18
7.2.	Projektfinanzierung / Beiträge Dritter	19
7.3.	Folgekosten	20
7.4.	Finanzrechtliche Prüfung	20
8.	Antrag	21
9.	Anhang	23

2. Rechtliche Grundlagen

Neben der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (SGS 100), im Speziellen § 17 „Recht auf Bildung, Arbeit, Wohnung“, sind folgende rechtlichen Erlasse massgebend:

SGS 640	Bildungsgesetz vom 6. Juni 2002
SGS 642.1	Dekret über die Sekundarschulkreise und Sekundarschulstandorte vom 28. Januar 2010
SGS 648.11	Verordnung über das Raumprogramm für Sekundarschulanlagen vom 16. Juni 2009
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 640.31	Verordnung über den Erwerb und die Entflechtung der Eigentumsverhältnisse von Schulbauten vom 5. Juli 2011 und Beschluss des Landrats vom 10. Februar 2011 über die Übernahme der Sekundarschulbauten und -anlagen durch den Kanton

Der Kanton ist laut § 14 Abs. 1 Buchst. a. des Bildungsgesetzes vom 6. Juni 2002 Träger der Sekundarschulen und ihrer Speziellen Förderung. Gemäss § 15 Abs. 1 Buchst. c. des Bildungsgesetzes errichtet, finanziert und unterhält er die Schulbauten und Schuleinrichtungen.

Gemäss § 29 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 Gelterkinden als Sekundarschulort im Schulkreis Ergolz 2 festgelegt.

Mit dem Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 0985 vom 12. Juni 2012 wird der Raumbedarf für den Sekundarschulkreis Ergolz 2 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.

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.

3. Begründung / Bedarf

3.1. Einbindung in die strategische Planung

3.1.1 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) ab dem Schuljahr 2015/16. Die heute vierjährige Sekundarstufe I wird zudem um ein Jahr verkürzt. Der Raumbedarf basiert auf Anhang I zu SGS 648.11 „Raumprogrammrichtlinien für Sekundarschulanlagen“ für Unterricht im herkömmlichen Klassenverband.

3.1.2 Schulkreis Ergolz 2

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

Per Beginn Schuljahr 2015/16 und dem Systemwechsel auf 6/3 werden die Nebenstandorte Sissach Bützenen, Diegten und Rümelingen aufgehoben und am Standort Sissach Tannenbrunn zusammengefasst. Auf der Basis der prognostizierten Schülerzahlen und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen wurden mit RRB Nr. 0985 vom 12. Juni 2012 folgende Standorte und Standortgrössen zur Deckung des notwendigen Schulraums im Schulkreis Ergolz 2 festgelegt (maximale Belegung):

- | | | |
|----------------|---------------------------|---|
| - Gelterkinden | Schulanlage «Hofmatt» | 27 Normklassen
<i>Option Erweiterung auf 32-36 Klassen</i> |
| - Sissach | Schulanlage «Tannenbrunn» | 36 Normklassen |

Der Schulkreis umfasst insgesamt ein Einzugsgebiet von 31 Gemeinden. Einige dieser Gemeinden sind klare Wachstumsgemeinden. Die Entwicklungen dieser Gemeinden sind zu verfolgen und könnten je nach Entwicklung eine Vergrösserung des Schulstandortes Gelterkinden (Auslegung auf 36 Klassen) bedeuten.

Die Raumverhältnisse der Sekundarschulen im Schulkreis Ergolz 2 sind unbefriedigend. An beiden Standorten fehlen verschiedene Räumlichkeiten. Ungenügend, respektive gar nicht vorhanden sind in beiden Schulanlagen Schüleraufenthaltsbereiche und Mediathek. Darüber hinaus fehlen Unterrichtszimmer, Gruppenräume und Spezialräume.

Die Schulanlagen sind zwar in einem gebrauchsfähigen Zustand, weisen aber doch einen mittleren bis grösseren Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Einzelne Gebäude der Schulanlagen haben ihre Lebensdauer erreicht und sind sanierungsbedürftig oder sind zu ersetzen.

3.1.3 Schulanlage Hofmatt

Gemäss RRB Nr. 0985 vom 12. Juni 2012 wird der Standort Gelterkinden auf eine Anlagengrösse von 27 Klassen mit der Option zur Erweiterung auf eine Anlagengrösse von 32-36 Klassen ausgelegt.

Anlässlich der Übernahmeverhandlungen die zwischen Einwohnergemeinde und Kanton über die Neuaufteilung des Schulgrundstücks Nr. 640 geführt wurden, hat der Kanton sich bereit erklärt, zu Gunsten der Gemeinde auf das Eigentum an einer erheblichen Grundstücksfläche (3'368 m²) zu verzichten, obwohl diese Fläche bisher im wirtschaftlichen Eigentum des Kantons stand und für den Betrieb der Sekundarschule benötigt wird.

Diesem Verzicht auf das rechtliche Eigentum konnte nur deshalb zugestimmt werden, weil die Einwohnergemeinde dem Kanton unter anderem der Benutzung von Parkplätzen auf kommunalem Areal, sowie der die Mitbenutzung der Aussensportanlage auf Parzelle Nr. 640 sowie der kommunalen Mehrzweckhalle auf Parzelle Nr. 1887 zur Deckung seines Bedarfes für die Sekundarschule zugesichert hatte.

Die Parzelle der Sekundarschule bietet im derzeitigen Ausmass keine Flächenreserve für die Abdeckung des aktuellen Raumbedarfs sowie für eine optionale Erweiterung auf 32-36 Klassen. Einzig der Abbruch des Pavillon D, welcher sein Lebensende erreicht hat und aufgrund seines desolaten Zustands für eine weitere Nutzung ohne kostenintensive Instandsetzungsmassnahmen nicht mehr geeignet ist, bietet die Möglichkeit, eine Flächenreserve zu schaffen und die Ausnutzung des Grundstücks durch einen Neubau zu erhöhen und den künftigen, zusätzlichen Raumbedarf zu decken.

3.2. Heutige Situation

3.2.1 Schulanlage Hofmatt

Die Schulanlage Hofmatt ist geprägt durch die Besonderheit der gemeinsamen Nutzung des Schulareals mit der Primarschule Gelterkinden. So zeichnet sich nach Aussen zwar das Bild einer Gesamtanlage ab, die Eigentumsverhältnisse von Gemeinde und Kanton erschweren jedoch die Betrachtung als Einheit. Im Zuge der Übernahme der Sekundarschule durch den Kanton wurde die ursprüngliche Parzelle abparzelliert, so dass die 6 Gebäude der Sekundarschule auf 3 Parzellen (OeWA-Zone mit Zweckbestimmung) verteilt sind:

- Parzelle 4660 Hauptgebäude mit Aula, Baujahr 1954 (GIM)
Hochbau, Baujahr 1973 (N)
Pavillon, Baujahr 1954 (A)
Pavillon West, Baujahr 1968 (D)
- Parzelle 4661 Trakt Nord (L), Umbau und Sanierung 2009
- Parzelle 4656 Turnhalle (T), Stockwerkeigentum, Baujahr 2002

Am Standort Gelterkinden wurden Gebäude unterschiedlicher Baujahre und entsprechend auch mit unterschiedlichen baulichen Zuständen ins Eigentum des Kantons übernommen. Die Gebäude auf Parzelle 4660 haben unterschiedliche Geschossigkeiten, sind gleichmässig über die Parzelle verteilt und bilden durch ihre Platzierung einen räumlich gefassten Pausenhof in ihrer Mitte aus.

Der Trakt Nord und die Turnhalle werden aufgrund ihres neueren Baujahres im Rahmen der folgenden Untersuchungen nicht betrachtet. Im Zuge einer späteren Gesamtsanierung der Schulanlage ist bei beiden Gebäuden die Barrierefreiheit den aktuellen Normen anzupassen.

Der alte und bereits seit langem stark unterhaltsbedürftige Pavillon D (Baujahr 1968, gebaut als Provisorium) hat sein Lebensalter erreicht und muss ersetzt oder rückgebaut werden. In der weiteren Betrachtung wird dieser daher in seiner Gebäudesubstanz nicht weiter untersucht, da die mutmasslich notwendigen Instandsetzungsmassnahmen mit erheblichem und unverhältnismässigem Kostenaufwand zu realisieren sind.

In der Schulanlage gibt es zurzeit keine Mediathek. Als Ersatz wird heute eine Bibliothek zusammen mit der Primarschul- und Gemeindebibliothek extern beim Bahnhof betrieben. Bedingt durch die grosse Distanz wird diese heute praktisch nicht in den Schulbetrieb integriert, was künftig nicht mehr erwünscht ist. Die Mediathek der Sekundarschule soll künftig im Schulareal integriert sein.

3.2.2 Raumsituation/Raumbedarf

Gemessen an der Verordnung über das Raumprogramm für Sekundarschulanlagen und den zugehörigen Raumprogrammrichtlinien kann die bestehende Schulanlage Hofmatt den für eine Anlagengrösse von 27 Klassen benötigten Raumbedarf nicht vollständig abdecken. Diverse Räume fehlen ganz oder entsprechen nicht den Anforderungen.

Klassenzimmer und Gruppenräume

Derzeit stehen ausreichend Klassenzimmer unterschiedlicher Grösse (56-73 m²) zur Verfügung. Es fehlen jedoch Gruppenräume, so dass Unterrichtssequenzen mit Partner- und Gruppenarbeiten nur sehr eingeschränkt stattfinden können. Die Grundflächen einiger vorhandener Gruppenräume liegen zudem mit 10-15 m² deutlich unterhalb der Normgrösse von 15-33m².

Mediathek und Schülerarbeitsplätze

Eine Mediathek ist an der Schulanlage, ebenso wie geeignete Räumlichkeiten für das selbstständige Arbeiten der Schülerinnen und Schüler, nicht vorhanden. Aktuell wird eine Sekundarschulbibliothek zusammen mit der Primarschul- und Gemeindebibliothek extern beim Bahnhof betrieben. Bedingt durch die grosse Distanz wird diese heute praktisch nicht in den Schulbetrieb integriert, was künftig nicht mehr erwünscht ist. Die Mediathek der Sekundarschule soll künftig im Schulareal integriert sein. Als erste Massnahme zügelt diese während der Sommerferien 2015 vom bestehenden Standort in ein Provisorium im Pavillon West und soll langfristig, den Flächen- und Raumstandards entsprechend, als dauerhafte Einrichtung auf der Schulanlage umgesetzt werden.

Aula

Eine Aula, welche den Bedarf der Schule abdeckt, ist an der Anlage nicht vorhanden. Der hierfür vorgesehene Raum ist mit einer Fläche von 160m² weit unter der gemäss Raumprogramm geforderten Fläche von 400m² und für die Bedürfnisse der Schule nicht ausreichend. Der Raum wird derzeit mangels anderer Möglichkeiten auch als Musikzimmer genutzt, so dass Anlässe und Veranstaltungen, welche eine längere oder zeitlich flexiblere Belegung erfordern, nicht möglich sind. Die für diesen Raum zulässige Personenanzahl gemäss Brandschutznorm lässt zudem nur Veranstaltungen im kleinen Kreis zu (max. 50 Personen).

Aussensportanlage

Für den Aussensport stehen derzeit folgende Flächen zur Verfügung:

- Hartplatz bei Turnhalle T, Parzelle 4656 (Kanton)
- Aussensportanlage Primarschule, Parzelle 640 (Gemeinde)
- Aussensportanlage der kommunalen Mehrzweckhalle, Parzelle 1887 (Gemeinde)

Die benötigte Infrastruktur für Leichtathletik ist nur auf den gemeindeeigenen Flächen vorhanden. Mit dem Primarschulbauprojekt der Gemeinde, welches 2016-17 realisiert werden soll, entfällt diese auf Parzelle 640 vollständig. Da auf Seite Primarschule kein Bedarf für eine Leichtathletik-anlage besteht, wird lediglich das Rasenspielfeld in verkleinertem Ausmass wiederhergestellt.

Die Anlage der Mehrzweckhalle kann, wegen der grossen Distanz und hohen Belegungsdichte, den Bedarf der Schule nur unzureichend abdecken. Eine Lösung auf dem kantonseigenen Areal wäre wünschenswert, ist aufgrund fehlender Flächenreserven aber nicht umsetzbar.

Diese Problematik wurde in Gesprächen mit der Gemeinde thematisiert. Die Wiederherstellung der wegfallenden Anlage (Weitsprung, Kugelstossen, Sprintbahn) auf dem Perimeter der Primarschule, bei Kostenübernahme durch den Kanton, ist für die Gemeinde Gelterkinder denkbar. Diese Kosten sind nicht in dieser Vorlage enthalten.

Weitere gemeinsame Gespräche und Verhandlungen mit der Gemeinde sind noch ausstehend.

3.2.3 Baulicher Zustand

Die Schulanlage ist in gebrauchsfähigem Zustand, weist aber einen mittleren bis grossen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Gleichzeitig mit der Planung zur Umsetzung der räumlichen Schulraumanpassungen werden die Schulgebäude hinsichtlich Gebäudezustand, Sicherheit, Schadstoffe, Erdbebensicherheit und hindernisfreier Zugang untersucht und entsprechende Massnahmen zur Verbesserung und Veränderung aufgezeigt. Die vollständige Instandsetzung der Anlage ist nicht Inhalt dieser Vorlage.

Rohbausubstanz und Gebäudehülle

Die Tragstruktur aller Gebäude ist in Beton und Backstein ausgeführt, Trakt N wurde 1995 nachträglich mit einer Stahlkonstruktion aufgestockt. Die nachträglich erstellte Verbindungsbrücke zwischen Trakt N und GIM ist ebenfalls eine Stahlkonstruktion. Die massiven Gebäudeteile weisen eine Abnutzung auf, die dem Alter entspricht.

Das Steildach von Trakt A wurde 2006 neu eingedeckt und isoliert, die Fenster wurden 2000 ersetzt. In Trakt N sind die Flachdächer saniert und die Fensterflächen innerhalb der letzten 10 Jahre gegen Holz-Metall-Fenster ausgetauscht worden. Die Fenster von Trakt N wurden um 1990 ausgetauscht.

Alle anderen Bauteile der Gebäude erscheinen im Originalzustand ab Baujahr und zeigen verschiedenste Mängel, Abnutzungen und Anzeichen von Materialermüdung auf. Die Tragstruktur der Gebäude ist im Wesentlichen intakt und es sind keine substantiellen Eingriffe zu erwarten.

Haustechnik

Die Elektroinstallation der Galeriegeschosse in Trakt A ist für die aktuelle Nutzung nicht ausgelegt und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Mittelfristig ist diese in allen Gebäuden anzupassen und zu ersetzen.

In Trakt N wurde 2006 die Heizzentrale erneuert und eine Holzsnitzelheizung eingebaut. Die Wärmeverteilung in den Klassenzimmern mittels Deckenstrahlheizung blieb jedoch erhalten. Mittelfristig ist diese ebenfalls in allen Gebäuden zu ersetzen.

Die vorhandenen Sanitäreanlagen sind in allen Gebäuden teilweise im Originalzustand und müssen grundlegend erneuert und ersetzt werden.

Statik und Erdbebensicherheit

Die Erdbebenuntersuchung Stufe 3 BAFU der Gebäude N und GIM wurde beauftragt und befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. In Absprache mit dem beauftragten Ingenieurbüro wurde anhand einer ersten Strukturüberprüfung sowie Erfahrungswerten aus vergleichbaren Schulanlagen eine Annahme für mögliche Massnahmen getroffen und im Budget entsprechend berücksichtigt.

Brandschutz

Im Zwischentrakt N ist die Bodenunterkonstruktion als Hohlraum ausgeführt, welcher den Brandschutzanforderungen (EI60) nicht genügt. Es fehlen Brandabschottungen und eine entsprechende Verkleidung der Untersicht.

Die Tore an der Verbindungsrampe zwischen den Gebäuden N und GIM sind als Brandabschnittstore ungeeignet und erfüllen die Anforderungen der VKF-Richtlinien nicht.

Bauschadstoffe

Typisch für Gebäude aus den 60er Jahren sind Schadstoffbelastungen mit Asbest, PCB, PAK und Schwermetallen. Fensterkitte, einzelne Bodenbeläge, beziehungsweise für deren Montage verwendete Kleber und diverse Ver- und Bekleidungen sind asbesthaltig. Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei um festgebundenen Asbest. Stellenweise sind Anstriche und Fugen mit PCB-haltigem Material ausgeführt. Dringliche Sofortmassnahmen wurden seit der Übernahme durch den Kanton im laufenden Unterhalt durchgeführt. Der Hauswart ist über Veränderungsgebote informiert, notwendige Massnahmen im Zuge der Raumanpassungen und Instandsetzungen wurden vorgesehen.

Hindernisfreiheit

Eine barrierefreie Benützung der Schulanlage Hofmatt ist nicht möglich. Der Hauptzugang zur Schulanlage führt über 2 Aussentreppen auf das Niveau des Pausenplatzes zu den Eingängen der Gebäude. Ein alternativer barrierefreier Zugang führt um die Schulanlage herum über den Pausenplatz und ist aufgrund der Weglänge und -gestaltung sowie dem Gefälle des Weges nicht ideal.

Trakt GIM besitzt keinen Fahrstuhl und kann somit nicht barrierefrei erschlossen werden.

Der Fahrstuhl in Trakt N ist mit einer manuell zu öffnenden Türe versehen. Die Abmessungen der Kabine betragen 0.99 x 2.10m mit einer lichten Türbreite von 0.80m. Dieser macht einen barrierefreien Zugang nicht möglich und ist gesamthaft nicht zulässig.

Die Verbindung vom Hochbau Trakt N und der Aufstockung des Verbindungstraktes im 2. OG erfolgt aufgrund der konstruktionsbedingten Höhendifferenz über 5 Stufen mit danebengeführter

Rampe. Das Gefälle der Rampe ist mit 15.5% zu steil und entspricht nicht den Anforderungen hinsichtlich barrierefreier Nutzung.

Eine weitere Rampe im 2. OG zwischen der Aufstockung Trakt N und dem Gebäude GIM ist mit einer Steigung von 7% nur bedingt zulässig.

Trakt N verfügt nur im Erdgeschoss über ein barrierefreies Unisex-WC, in den oberen Geschossen ist, ebenso wie in den übrigen Gebäuden, kein behindertengerechtes WC vorhanden.

Energie

In Trakt N lassen die fehlenden Speichermassen bei der Konstruktion der Aufstockung sowie die geringe Fassadendämmung auf einen hohen Wärmedurchgang im Heizbetrieb und auf einen geringen sommerlichen Wärmeschutz schliessen.

Das Gebäude GIM weist vor allem im Erdgeschoss durch die ungenügende Dämmung der gedeckten Pausenhalle und des Velokellers unter der Aula sowie aufgrund des ebenfalls ungedämmten Estrichs grosse Defizite im Heizenergieverbrauch auf.

Die ungedämmten Gebäudehüllen aller Gebäude, die Konstruktionen der Aufstockungen und die teilweise 26 Jahre alten Fenster können aus heutiger Sicht als ungenügend bezeichnet werden, zumal die Wärmeverteilung grösstenteils über eine Deckenstrahlheizung konzipiert ist.

3.3. Künftige Situation und Ziele

Es wurde eine Strategie entwickelt, den Raum- und Sanierungsbedarf in Abstimmung mit dem Investitionsprogramm 2015-24 soweit wie möglich abzudecken und in Etappen gemäss ihrer Priorisierung zu realisieren.

In einem ersten Schritt soll der aktuelle Raumbedarf (5 Gruppenräume, 2 Singzimmer, Mediathek, Aula) gedeckt werden und die Gebäude GIM und N in Bezug auf Erdbebensicherheit und Brandschutz den gültigen Sicherheitsvorschriften angepasst und entsprechend aufgerüstet werden. Notwendige Instandsetzungsmassnahmen der Haustechnik und Oberflächen können mit den vorgesehenen Mitteln nur in den Bereichen mit baulichen Eingriffen erfolgen. Für diese Massnahmen wird der vorliegende Kredit beantragt.

Langfristig ist eine Gesamtanierung anzustreben, welche die Erneuerung der Haustechnik, die Verbesserung der Fassadenhülle inkl. Fensterflächen sowie die Instandstellung aller Oberflächen zum Werterhalt der Schulanlage beinhaltet. Eine erste Kostenschätzung, welche im Rahmen der Zustandsanalyse erstellt wurde, beläuft sich auf CHF 17.9 Mio. Diese Gesamtanierungskosten sind in der aktuellen 10-Jahresplanung nicht enthalten.

Auf der Schulanlage soll trotz des sehr knapp bemessenen Perimeters der Parzelle Potenzial zur räumlichen Erweiterung gewährleistet sein, um auf künftige Entwicklungen flexibel reagieren zu können.

3.4. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Am Standort Gelterkinden wurden bereits erste bauliche Anpassungen in den Jahren 2013/2014 vorgenommen. In 2 Etappen wurden die Naturwissenschaftszimmer instandgesetzt.

Auf Grundlage des formulierten Raumbedarfs und Auftrag zur Umsetzung gemäss RRB 0985 vom 12. Juni 2012 hat das Hochbauamt 2014 eine Studie zur Strategischen Planung und Machbarkeit mit Bedarfsermittlung in Auftrag gegeben.

Zeitgleich wurde eine Zustandsanalyse über die Gebäudetrakte A, N und GIM mit Kostenschätzung erhoben. Geprüft wurden: Gebäudesubstanz, Elektro, HLKS, Energie, Barrierefreiheit, Brandschutz und Erdbebensicherheit. Eine Schadstoffuntersuchung wurde bereits 2012 in Auftrag gegeben.

3.5. Alternativen

Im ersten Schritt wurden verschiedene übergeordnete Strategien überprüft, welche unter anderem auch die heutigen Besitzverhältnisse und Ausdehnungen der Parzelle kritisch hinterfragen. Eine Neuordnung der Gebäude und Neuaufteilung der Parzelle wäre durchaus sinnvoll, ist jedoch aus Kosten-, Zeit- und verhandlungspolitischen Gründen nicht realistisch und zielführend.

Eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Kanton und Erstellung eines gemeinsamen Neubaus zur Deckung der auf beiden Seiten benötigten Schulräumlichkeiten wurde bei einem gemeinsamen Gespräch mit Vertretern der Gemeinde Gelterkinden verworfen, da sich die Raumbedürfnisse stark unterscheiden und die Zusammenlegung in einem Gebäude keine Synergien, sondern lediglich weitere Abhängigkeiten bewirken würde.

Nach diesen Abklärungen erfolgte als zweiter Schritt die vertiefte Untersuchung der Strategie basierend auf dem aktuellen Besitzstand und Ausarbeitung von verschiedenen Lösungsansätzen zur Deckung des Raumbedarfs. Neben der gewählten Lösung wurde folgende weitere Strategie überprüft:

Variante „Neubau“

Nach dem Abriss von Pavillon D wird an dessen Stelle ein Neubau erstellt. Dieser beinhaltet eine Aula sowie 2 Singzimmer mit den notwendigen Neben- und Lagerräumen. Die heutige, zu kleine Aula, wird zur Mediathek umgebaut.

Der Vorteil dieser Variante ist die unabhängige Realisierbarkeit des Neubaus, ebenso wie der Einbau der Mediathek in die heutige Aula, welcher als eigenständige Etappe umsetzbar ist.

Als Nachteile können unter anderem die dezentrale Lage der Aula und die langen Wege auf der Schulanlage genannt werden. Die Aula ist ohne klare Adressbildung auf der Schulanlage angeordnet und stellt keinen zentralen Anlaufpunkt, insbesondere für ausserschulisches Publikum, dar. Die Barrierefreiheit der Schule kann mit dieser Variante nicht vollständig umgesetzt werden

Mit dem Neubau wird die einzig mögliche Flächenreserve auf der Parzelle eingenommen. Eine eventuell notwendige Erweiterung der Schulanlage auf 36 Klassen ist somit nur als Aufstockung des Neubaus möglich. Für diesen Fall müssen bereits bei Umsetzung der ersten Etappe

Massnahmen und Kosten für die Anschlusspunkte und Statik vorgesehen werden. Neben den baulichen Risiken und Einschränkungen der Gebäudenutzung während der Realisierung der Aufstockung, ist die Flexibilität der zu erstellenden Räume aufgrund der gegebenen Kubatur und Abmessungen des Erdgeschosses stark eingeschränkt.

Um auf zukünftige Entwicklungen der Schule und im Bildungswesen auch in den kommenden Jahren reagieren zu können und eine wertvolle Flächenreserve auf dem engen Perimeter zu erhalten, wird von einer Umsetzung dieser Variante abgesehen.

4. Die gewählte Lösung

4.1. Umbau, Teilsanierung und Erweiterung

Die Schulanlage soll als Ganzes Betrachtung finden und unter Einbezug der Bestandsgebäude die Erfüllung der Raumanforderungen, unter Beachtung der logistischen Gegebenheiten im Schulbetrieb, erreicht werden. Gleichzeitig werden dadurch eine Optimierung der Adressierung, Orientierung, Barrierefreiheit, Flächenreserve und Flexibilität erzielt.

Die gewählte Lösung sieht eine neue zentrale Eingangssituation in Trakt GIM, mit angegliederter Mediathek und Aula, vor. Die Mediathek wird in die ursprüngliche Aula eingebaut, die neue Aula mit multifunktionaler Nutzbarkeit als Singzimmer wird an den bestehenden Gebäudetrakt angebaut. Aufgrund des Geländeverlaufs sind der neue Zugang gemäss dem Strassenniveau im Untergeschoss des Gebäudes und die Aula gebäuderückseitig unterhalb des Pausenplatzes angeordnet.

4.2. Übereinstimmung mit den strategischen Schwerpunktfeldern der Regierung

Ziel 1 Innovation und Wertschöpfung

Mit dem Umbau der Sekundarschule Hofmatt Gelterkinden wird primär der Raumbedarf erfüllt. Weiter werden optimale bauliche Voraussetzungen für die Umsetzung der modernen und zukunftsgerichteten Lernformen geschaffen. Bereits zu Beginn der Wertschöpfungskette wird der Grundstein für die nachhaltige Entwicklung des Kantons Basel-Landschaft gelegt.

Ziel 2 Basel-Bildungs-Landschaft

Die Bereitstellung einer modernen und den pädagogischen Entwicklungen gerecht werdenden baulichen Infrastruktur unterstützt die voranschreitende Weiterentwicklung der Schulen. Das Gelingen der Integration von Menschen mit individuell unterschiedlichen Voraussetzungen, mit Lernschwäche oder mit Behinderung bedingt eine intensive Betreuung durch die Lehrpersonen und eine gut funktionierende Infrastruktur. Der Umbau der Sekundarschule Gelterkinden schafft eine gute Raumsituation, die dem individualisierten Lernen, dem gemeinschaftlichen Lernen in Gruppen und Teams und gleichzeitig den Nutzern mit körperlichen Einschränkungen gerecht wird.

Ziel 3 Zusammenleben in Baselland

Die Voraussetzung zur Integration von Menschen mit Behinderung wird durch den Umbau zum hindernisfreien Schulhaus geschaffen.

Ziel 4 Natur- und Klimawandel

Der neue Anbau soll nach den Vorgaben der Energiestrategie 2012 des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft erfolgen und mit einem Heizöläquivalente pro m² Energiebezugsfläche von maximal 2 Liter betrieben werden. Da die Fassadenfläche des Anbaus zum grössten Teil nicht sichtbar ist, ist ihre Konstruktion sowohl im Bau als auch im Unterhalt ressourcenschonend und unterhaltsarm. Die entstehende Reservefläche für potentielle spätere Entwicklungen leistet zudem einen Beitrag am haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Ziel 5 Mobilität

Kein Kernthema dieser Vorlage

Ziel 6 Auftritt und Kooperation

Kein Kernthema dieser Vorlage

Ziel 7 Effizientes und effektives staatliches Handeln

Kein Kernthema dieser Vorlage

5. Das Projekt

5.1. Gesamtkonzept

Mit dem Ziel, nicht nur den aktuellen Raumbedarf abzudecken sondern auch auf zukünftige Entwicklungen im Bildungswesen mit der grösstmöglichen Flexibilität reagieren zu können und eine wertvolle Flächenreserve auf dem engen Perimeter zu schaffen, wurde die Schulanlage einer Gesamtbetrachtung unterzogen. Unter Einbezug der Bestandsgebäude wurde gleichzeitig eine Optimierung der Adressierung, Orientierung, Barrierefreiheit, Flächenreserve und Flexibilität angestrebt.

Es erfolgen Umbauten und räumliche Anpassungen im Bestand, der zusätzliche Raumbedarf wird mit einem Anbau an Trakt GIM abgedeckt. Damit einhergehende Anpassungen der Gebäudestruktur schaffen einen neuen zentralen Eingang zur Schule und sind in der Lage eine deutliche Verbesserung der oben genannten Punkte zu erzielen.

Alle Räume in denen Anpassungs- und Umbaumasnahmen erfolgen, werden entsprechend der Zustandsanalyse instandgesetzt, so dass diese im Zuge einer späteren Gesamtsanierung nicht mehr bearbeitet werden müssen und keine zusätzlichen oder doppelte Kosten verursachen.

5.2. Der Anbau

Die vorgeschlagenen Umbau- und Erweiterungsmassnahmen umfassen den Einbau von fünf Gruppenräumen in den Gebäuden N und GIM. Bestehende Klassenzimmer werden geteilt und erhalten je einen separaten Zugang vom Gangbereich.

Die bestehende Aula wird zur Mediathek umgebaut. Der darunterliegende Lagerraum des Hauswirts wird in den Velokeller verlagert und durch einen Deckendurchbruch und Einbau einer Treppe ebenfalls zur Mediathek umgebaut und nutzbar gemacht.

Der vorgesehene Anbau welcher die Aula aufnehmen soll, ist auf eben dieser Ebene (UG) angeordnet. Die Aula soll gleichzeitig als Musikzimmer genutzt werden und in 2 Räume unterteilbar sein. Das übrige Untergeschoss des Bestandsgebäudes GIM wird so umstrukturiert, dass die benötigte Infrastruktur bereitgestellt werden kann. Die Hauswirtschaftsküche, welche sich momentan hier befindet und ohnehin altersbedingt mittelfristig erneuert werden soll, entfällt und wird in Trakt N im Erdgeschoss in unmittelbarer Nähe der beiden vorhandenen Schulküchen eingebaut.

Das Gelände zur Strassenseite wird auf Strassenniveau abgegraben, so dass sich der neue zentrale Eingang zur Schule im Untergeschoss, in unmittelbarer Nähe und mit direktem Zugang zur Aula, befindet. Diese ist gebäuderückseitig aufgrund des Geländeverlaufs der Parzelle unterhalb des Pausenplatzes angeordnet und wird durch Lichthöfe o.ä. indirekt und natürlich belichtet.

Ein neu eingebauter Lift ermöglicht die barrierefreie Erschliessung des Gebäudes GIM und des Pausenplatzes. Dies erfolgte in Absprache mit dem Beratungsorgan für hindernisfreies Bauen und Wohnen „Procap“.

Zusammenfassend bietet dieses Projekt folgende Verbesserungen:

- Der Raumbedarf der Schule ist abgedeckt
- Es wird eine Flächenreserve geschaffen, welche eine flexible und bedürfnisorientierte Umsetzung des Raumbedarfs im Erweiterungsfall auf 32-36 Klassen unabhängig und innerhalb der kantonseigenen Parzelle ermöglicht.
- Durch den Wegfall eines Gebäudes sowie der nicht notwendigen Fassadenunterhalt des Anbaus kann der Unterhaltsaufwand gesenkt werden.
- Alle Nutzungen mit öffentlichem Charakter sind gut erreichbar und in den Schulbetrieb integriert
- Es ist eine hohe Nutzerakzeptanz gegeben.

Die Anordnung der Mediathek und Aula im Herzen der Schulanlage schafft ein repräsentatives Aushängeschild und neues Zentrum. Damit einhergehend erhält die Schulanlage eine eindeutige Adresse und zentrale Erschliessung. Das Untergeschoss wird aufgewertet und dem Schul- und Unterhaltsbetrieb entsprechend umstrukturiert, angepasst und massgeblich verbessert. Nutzungen, wie Schulküchen und öffentliche Bereiche, werden gebündelt und machen die Schulanlage übersichtlicher. Durch Verzicht auf ein weiteres Gebäude verkürzen sich die Wege auf der Anlage deutlich. Das Gebäude GIM und der Pausenplatz sind rollstuhlgängig erschlossen. Aus Sicht der Schule ist die Untergeschoss-Situation bestens für die Nutzung als Aula, Singen-Musik-Zimmer sowie für Publikumsveranstaltungen geeignet. Die nötige Verdunkelung wird vereinfacht und die musikalischen Emissionen werden durch diese Bauweise gut kanalisiert.

Umsetzung:

Die Neubauteile tangieren die bestehende Anlage, weshalb zum Teil anspruchsvolle Anschlüsse an das Bestandsgebäude zu lösen sind.

Es ist ein Provisorium für die Mediathek notwendig, da aufgrund der räumlichen Nähe der Eingriffe in Mediathek und Aula nur eine Ausführung als Gesamtetappe sinnvoll ist und der Einbau der Mediathek nicht vorgezogen werden kann. Diese kann jedoch ohne grösseren Aufwand und Kosten provisorisch in den Sommerferien 2015 in Pavillon D bereitgestellt werden. Die Massnahmen sind bereits in Planung.

Während der Bautätigkeit ist mit Beeinträchtigungen des Schulbetriebs zu rechnen. Die Schule ist sich dessen jedoch bewusst und hat dies in einer Stellungnahme (Schreiben vom 15.08.2014) explizit akzeptiert.

5.3. Sanierungsmassnahmen Trakt GIM und N

Die Sanierungsmassnahmen beinhalten normative Verbesserungen bezogen auf den Brandschutz, die Erdbebensicherheit und die hindernisfreie Nutzung der Gebäude.

In Trakt GIM wird eine neue Elektroverteilung eingebaut. In beiden Gebäuden GIM und N erfolgen zudem, in allen Räumen mit baulichen Massnahmen, Anpassungen an der Elektroinstallation, Heiztechnik und Heizungsanlage. Zudem werden in eben diesen Räumen die Sanitärinstallationen und sämtliche Oberflächen (Boden, Wand, Decke) erneuert.

Es werden alle notwendigen Brandschutzmassnahmen getroffen: Einhausung der Treppenhäuser EI 60/30, Einbau von Rauchmeldern und einer Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung. Es werden zudem diverse Brandabschottungen, Verkleidungen EI60, Brandabschnittstore und Türschliesser nachgerüstet.

Die notwendigen Erdbebenmassnahmen sind noch nicht abschliessend definiert, da die Untersuchung nach Stufe 3 BAFU noch in Bearbeitung ist. Übliche Massnahmen sind Verstärkungen von bestehenden Wandscheiben durch vorgestellte Betonscheiben zur Aussteifung des Gebäudes, sowie das Verschliessen von beweglichen Fugen zwischen verschiedenen Gebäudeteilen.

5.4. Langfristige Instandsetzung der Gesamtanlage

In der gewählten Lösung sind bereits kleine Anteile der Gesamtsanierung enthalten. Insbesondere im Untergeschoss werden sinnvollerweise, aufgrund der ohnehin grossen Eingriffstiefe, einige Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten der bestehenden Infrastruktur bereits vorgezogen. Es sind jedoch weitere mittel- und langfristige Massnahmen insbesondere an der Haustechnik und Gebäudehülle notwendig die ins Investitionsprogramm eingestellt werden müssen (Kostenschätzung CHF 17.9 Mio. \pm 20%).

7. Kosten und Finanzierung

Das Projekt "SEK I Gelterkinden Hofmatt, Umbau/ Sanierung/Erweiterung" ist im Investitionsprogramm 2015-2024 (LRV 2014-330 vom 16. September 2014) mit CHF 11 Mio. enthalten und wurde vom Landrat am 10. Dezember 2014 mit LRB Nr. 2014-2426 beschlossen.

7.1. Investitionskosten

Die Kostenschätzung für die Bauliche Massnahmen beläuft sich auf CHF 9'780'000 inkl. MwSt.

Grundlagen Machbarkeitsstudie von September 2014

Mehrwertsteuer 8%

Kostengenauigkeit ± 15%

Indexstand Schweizer Baupreisindex Hochbau, Region Nordwestschweiz
April 2013

BKP		Kosten	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	750'000
BKP 2	Gebäude	CHF	4'778'556
BKP 4	Umgebung	CHF	692'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	394'000
BKP 6	Honorare	CHF	1'103'000
BKP 583	Reserven, ca. 12% von BKP1-5	CHF	818'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	520'000
Gesamtkosten exkl. MwSt.		CHF	9'055'556
Mehrwertsteuer 8%		CHF	724'444
Gesamtkosten inkl. MwSt.		CHF	9'780'000

Kontierung		
IM-Position	Innenauftrag	Kostenart
2304.247	701048	5040 0 000

Kennzahlen Gebäude

Die Investitionskosten wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie von einem unabhängigen Kostenplaner berechnet. Die Kennzahlen liegen für den Anbau bei CHF 4'372/m² GF zum Teil über den genannten Vergleichswerten. Dies liegt insbesondere an der kleinvolumigen Bauaufgabe, welche mit unterirdischen Baumassnahmen und dem Bauen im und am Bestand einen erhöhten Schwierigkeitsgrad aufweist. Dies ist mit anspruchsvollen Anschlüssen, Übergängen und weiteren Massnahmen verbunden, welche bei einem Neubau nicht anfallen. Aufgrund des sehr spezifischen Projekts können keine äquivalenten Referenzprojekte genannt werden.

Projekt	GF	Index	CHF/m ² GF
<i>Anbau Aula Sekundarschule Gelterkinden</i>	521 m ²	4/2013	4'372
Erweiterung Primar- und Berufswahlschule Hardau (ZH)	2'334 m ²	4/2011	4'819
Erweiterung Bruderholzschulhaus Basel (BS)	939 m ²	2012	4'755
Neubau Schulanlage Am Wasser (ZH)	3'050 m ²	4/2011	3'316
Neubau Schulhaus Haslach Au (SG)	1'985 m ²	10/2014	3'243
Neubau Orientierungsschule Kaltbrunnen (BS)	5'270 m ²	10/2014	3'218
Neubau Schulhaus Zinzikon, Winterthur (ZH)	7'299 m ²	4/2011	3'319

Referenzobjekte und Referenzpreise gemäss Angaben externer Kostenplaner und „Projekt Kostenklarheit, Teilprojekt Schulen und Betreuung, Stadt Zürich, Hochbauamt. Zusammenfassung April 2012“.

7.2. Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

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

7.3. Folgekosten

Finanzierungszahlen zum Projekt „Sekundarschule Gelterkinden – Umbau/ Sanierung/ Erweiterung“ nach FHG §35 Abs 4

in CHF

		8/2019	2020	2021	2022	2023
1	Zusätzliche Mitarbeiter					
2	Nettoinvestitionen	9'780'000				
3	Betriebskosten	8'207	24'620	24'620	24'620	24'620
	Unterhaltskosten	32'600	97'800	97'800	97'800	97'800
	Abschreibungen	369'396	870'504	395'137	395'137	395'137
	Zinskosten	52'975	158'925	158'925	158'925	158'925
	Folgekosten	463'177	1'151'849	676'482	676'482	676'482
4	Folgertrag					
3 - 4	Folgekosten netto	463'177	1'151'849	676'482	676'482	676'482

Die wiederkehrenden Folgekosten sind im Finanzplan 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. Antrag

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

Liestal, 21. April 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 an Sekundarschulen I priorisiert

- Anhang 2

Planauszüge Machbarkeitsstudie Sekundarschule Gelterkinden

Landratsbeschluss

über **Verpflichtungskredit Schulanlage Hofmatt Gelterkinden**
Umbau / Sanierung / Erweiterung

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Dem Bedarf für den Umbau, die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Hofmatt in Gelterkinden wird zugestimmt.
2. Es wird ein Verpflichtungskredit (Baukredit) für den Umbau, die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Hofmatt in Gelterkinden von **CHF 9'780'000** inklusive Mehrwertsteuer von aktuell 8.0% mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ 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 2013).
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

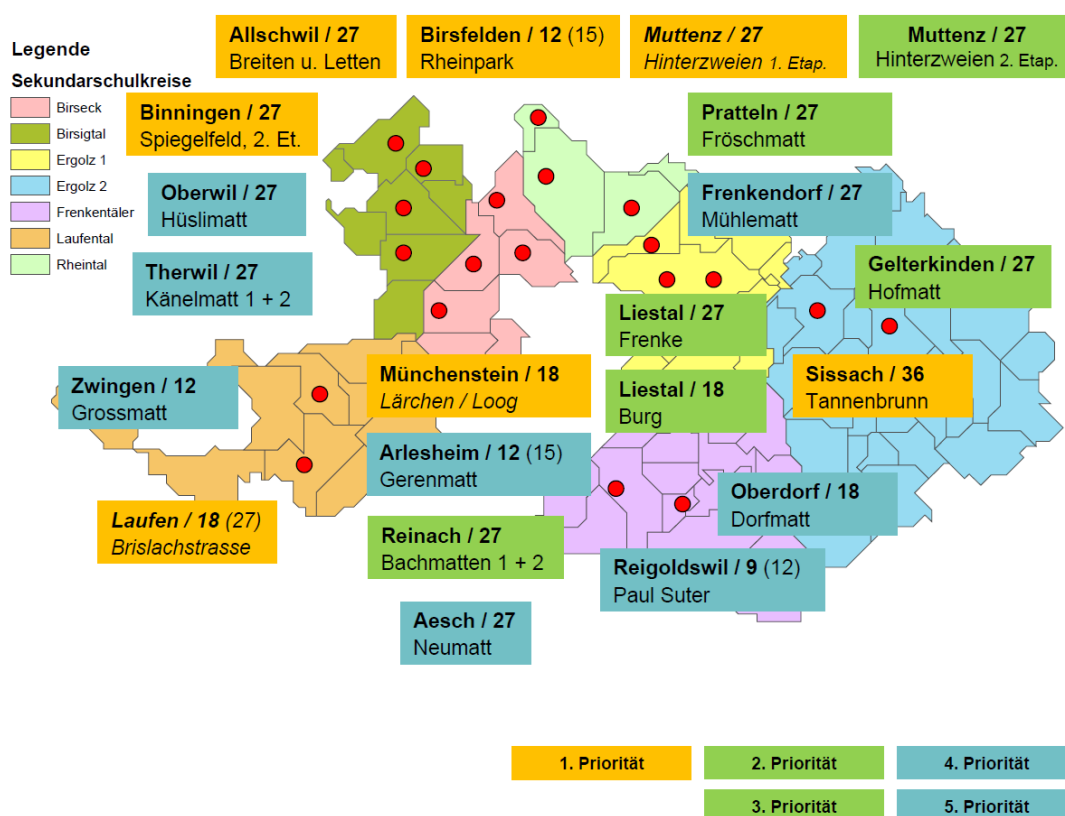
die Präsidentin:

der Landschreiber:

9. Anhang

Anhang 1

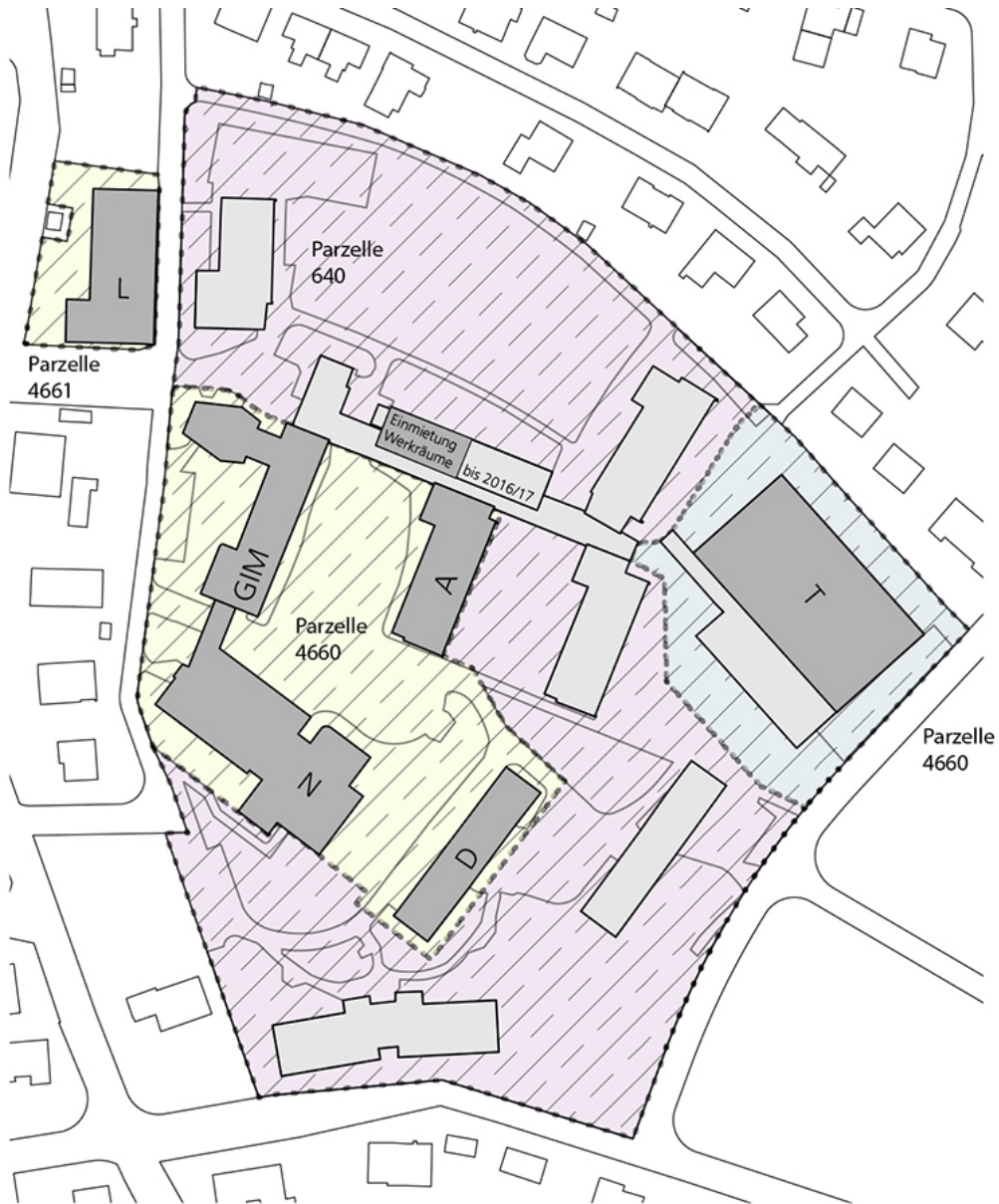
Investitionsvorhaben an Sekundarschulen / priorisiert



Anhang 2

Planauszüge Machbarkeitsstudie

Gesamtübersicht Sekundarschulanlage Hofmatt, Gelterkinden

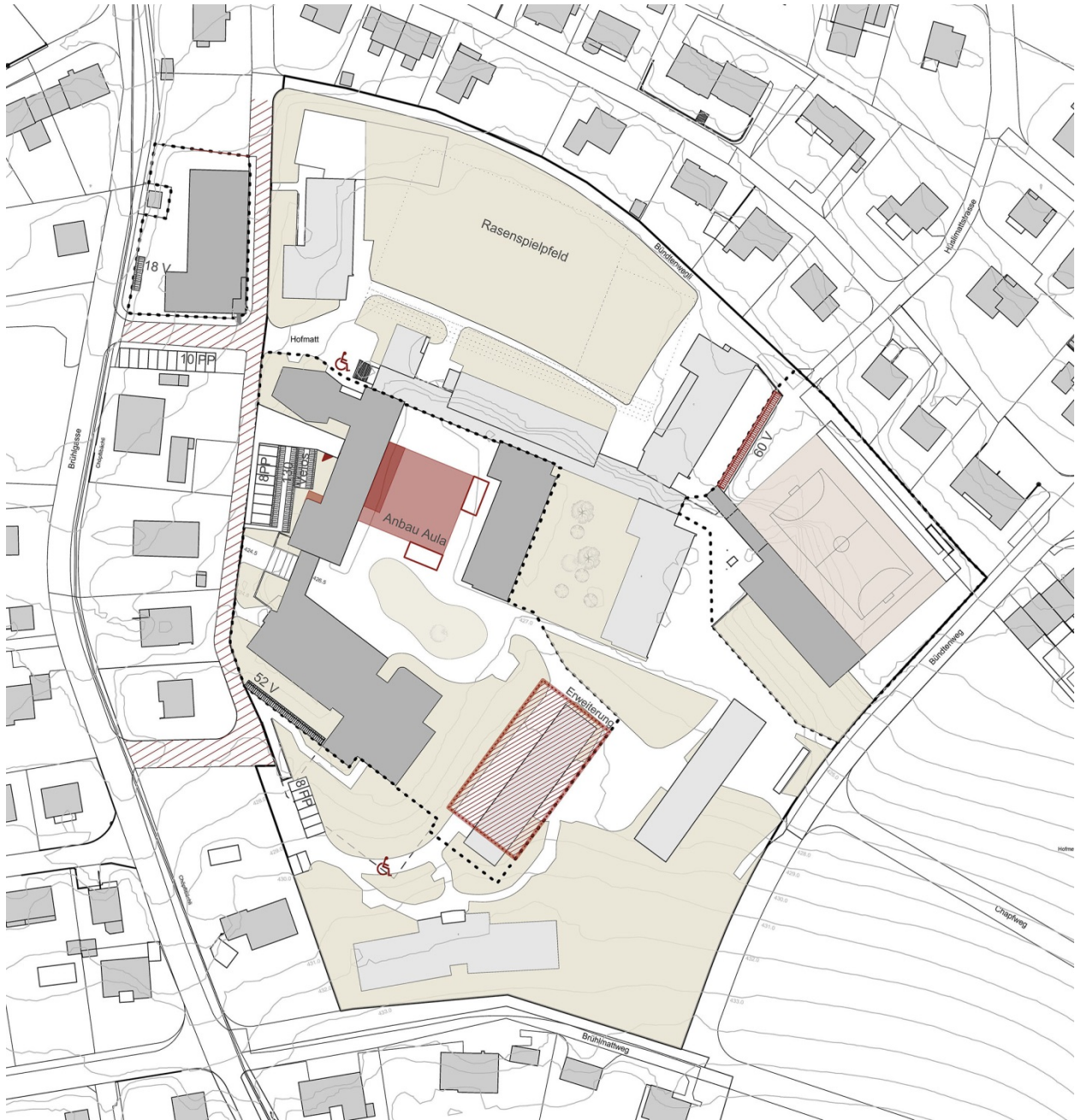


Legende:

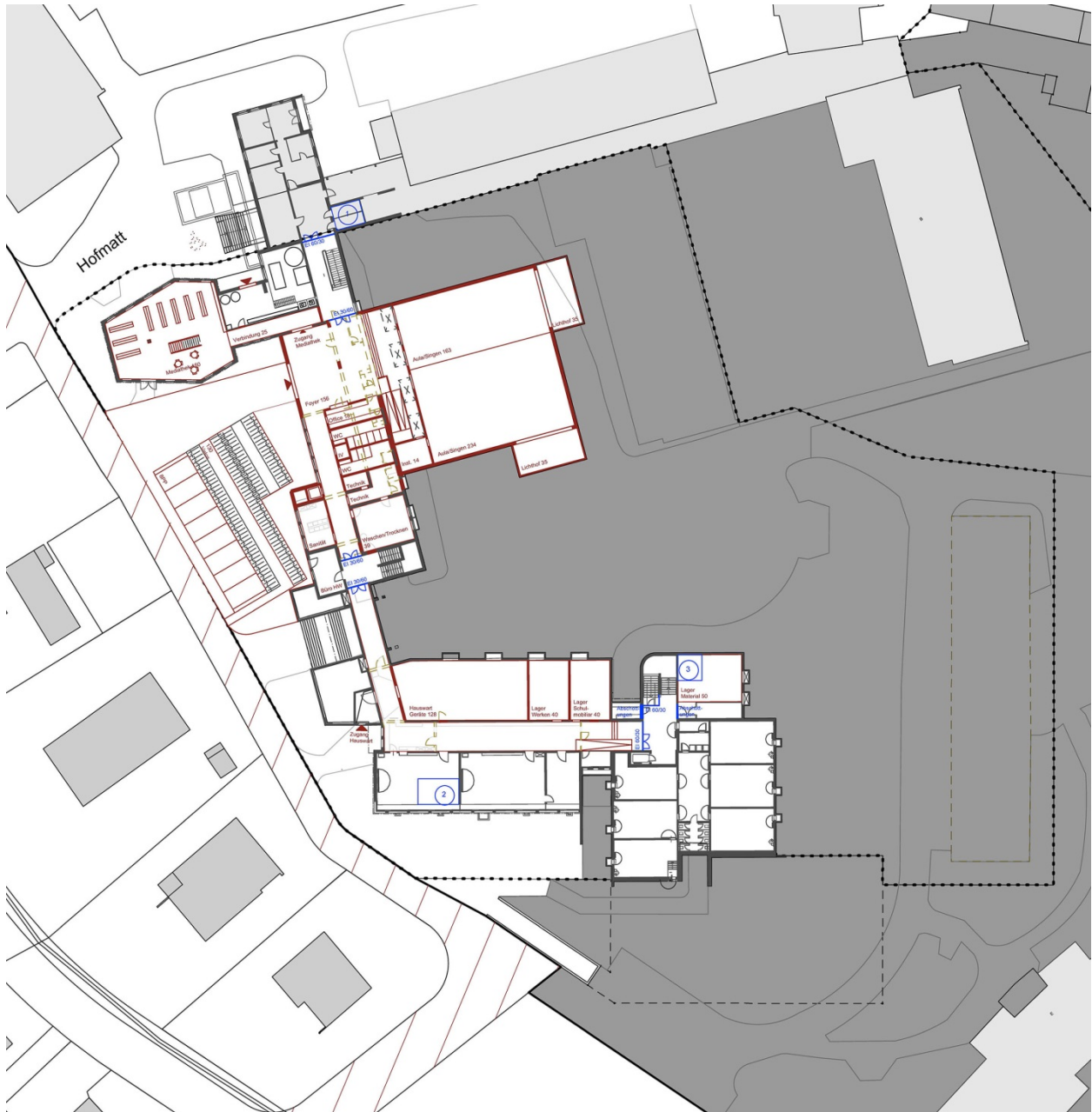
- Eigentum Primarschule
- Eigentum Sekundarschule
- Stockwerkeigentum

- Primarschule
- Sekundarschule

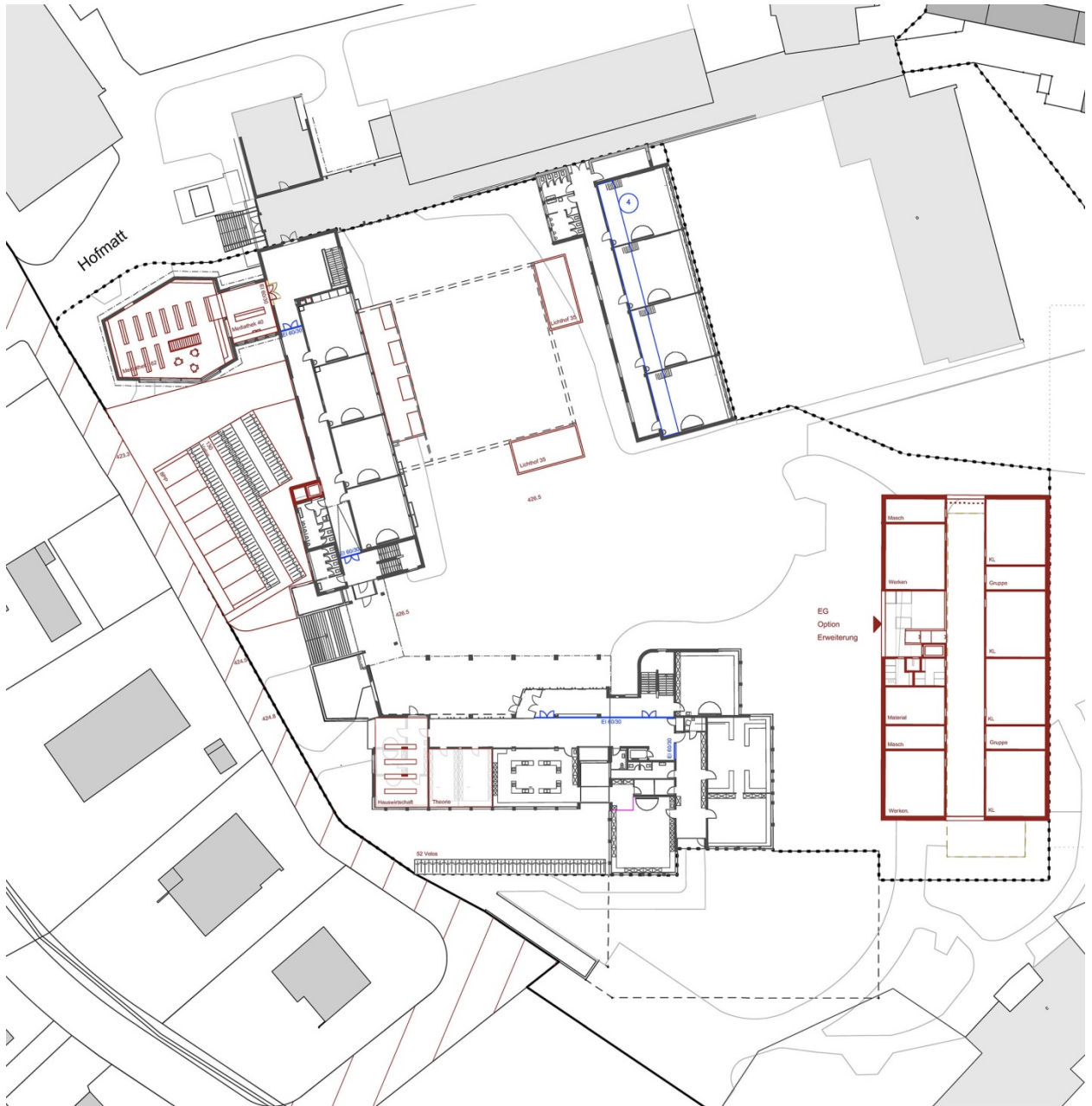
Situation



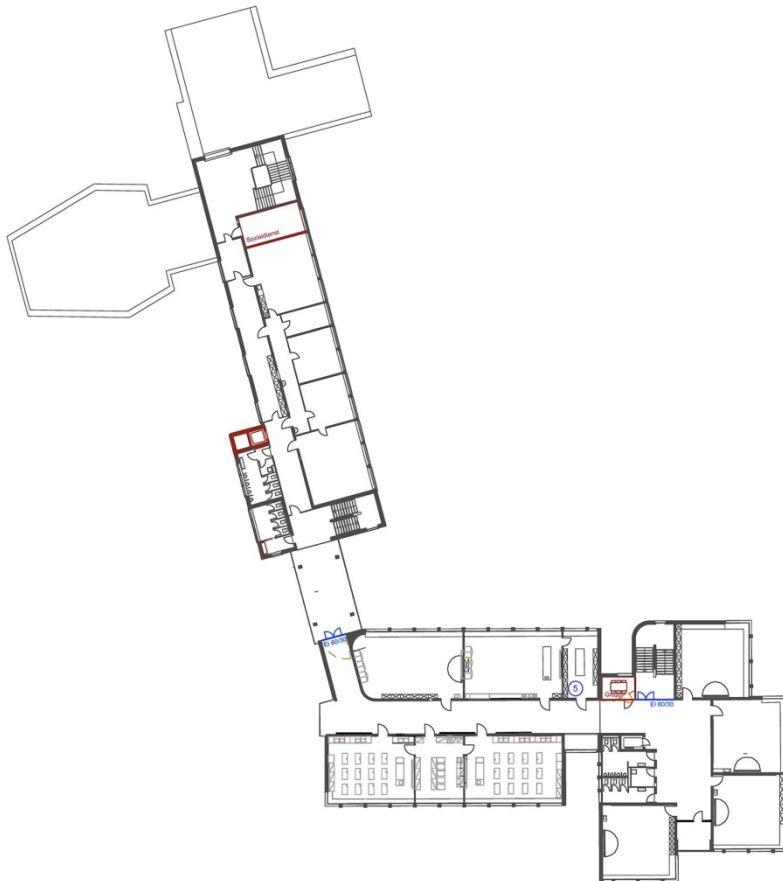
Grundriss UG



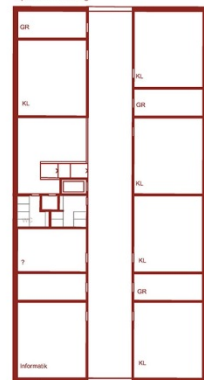
Grundriss EG



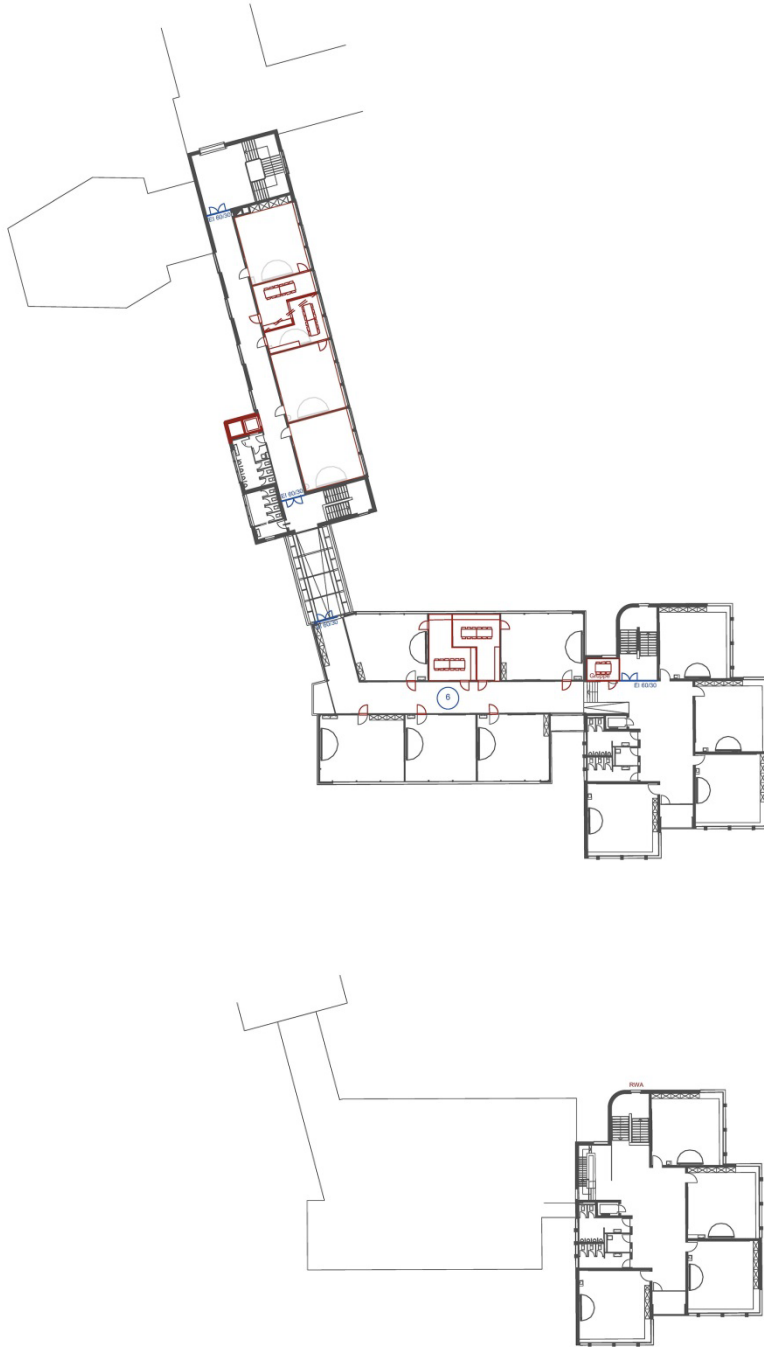
Grundriss 1. OG



1.OG
Option Erweiterung



Grundrisse 2.-3. OG



Schnitt

