



An den Grossen Rat

13.1502.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 2. April 2014

Kommissionsbeschluss vom 2. April 2014

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag zur Gesamtanierung der Schulanlage Bäumlihof sowie zur Projektierung und Erstellung einer Fotovoltaikanlage auf den Dächern der Schulanlage Bäumlihof

Inhalt

1. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage	3
2. Vorgehen der Kommission.....	3
3. Erwägungen der Kommission.....	4
3.1 Gesamtsanierung versus Neubau	4
3.2 Baukostenschätzung.....	5
4. Antrag.....	6

1. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage

Der Regierungsrat verabschiedete den Ratschlag Nr. 13.1502.01 am 24. September 2013. Er beantragt dem Grossen Rat, Ausgaben von insgesamt *CHF 102'752'000* zur Gesamtsanierung der Schulanlage Bäumlihof sowie zur Projektierung und Erstellung einer Fotovoltaikanlage auf den Dächern der Schulanlage zu bewilligen.

Die Schulanlage Bäumlihof weist nach vierzig Betriebsjahren einen *hohen Sanierungsbedarf* auf. Gebäudehülle, Fassade, Fenster und die Haustechnik müssen erneuert werden. Darüber hinaus muss das Gebäude *erdbebenertüchtigt* werden.

Der *Projektierungskredit* über CHF 4 Mio. für die Schulanlage Bäumlihof wurde am 8. September 2010 vom Grossen Rat bewilligt (vgl. Ratschlag Nr. 10.1043.01). Damals ging man aufgrund der Machbarkeitsstudie von Baukosten in der Höhe von rund CHF 76 Mio. aus. Aufgrund der Entscheide des Grossen Rats, der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der obligatorischen Schulen (*HarmoS*) beizutreten sowie *Tagesstrukturen* an den Schulen zu schaffen, stiegen seit der Durchführung der Machbarkeitsstudie die Ansprüche an die Raum- und Betriebsstruktur der Schulanlage Bäumlihof¹. In der Ausarbeitung des Vorprojekts wurde deutlich, dass die in der Finanzplanung eingestellten Mittel von CHF 101 Mio. für die Gesamtsanierung aller sieben Gebäudetrakte der Schulanlage nicht reichen. Für die umfassende Sanierung müsste gemäss Vorprojekt mit Kosten von CHF 135 Mio. gerechnet werden. Angesichts dieser neuen Ausgangslage untersuchte die Projektorganisation die Variante eines Neubaus. Vergleiche und Schätzungen ergaben, dass ein Neubau weitere CHF 40 Mio. teurer käme. Die Projektorganisation suchte deshalb nach anderen Möglichkeiten zur *Kostensenkung*, um innerhalb der Vorgaben der Finanzplanung zu bleiben. Gemäss Ratschlag ist nun vorgesehen, die Sanierung der Turn- und Schwimmhallen zurückzustellen. Ausser der Erneuerung der Badwassertechnik werden die Sporthallen nicht angetastet, was die Kosten um rund CHF 24 Mio. reduziert. Weitere Kosteneinsparungen können bei den Garderoben, dem Abwartshaus und dem Gewächshaus sowie mit Anpassungen beim Haustechnik- und Baustandard erreicht werden. Ausser der Turn- und Schwimmhalle soll die ganze Schulanlage tiefgreifend und nachhaltig saniert werden, um sie für weitere rund vierzig Jahre betriebsstauglich zu halten.

2. Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag Nr. 13.1502.01 am 16. Oktober 2013 der Bau- und Raumplanungskommission (BRK). Die BRK beschäftigte sich an fünf Sitzungen mit dem Geschäft und liess sich vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), Herrn Regierungsrat Dr. Hans-Peter Wessels, sowie von Herrn Bernhard Gysin, Abteilungsleiter Schulen im Hochbauamt, und Herrn Thomas Fries, stellvertretender Leiter Hochbauamt, ausführlich informieren. Zumal der Grosse Rat das Geschäft seiner Bildungs- und Kulturkommission (BKK) zum Mitbericht überwiesen hatte, konzentrierte sich die BRK auf die baulichen Aspekte, insbesondere auf die Frage, ob in Anbetracht der hohen Kosten für die Gesamtsanierung ein Neubau sinnvoller wäre.

Aufgrund der absolut gesehen hohen Baukosten sowie der durch die Projektorganisation vorgenommenen Kostenoptimierungen beauftragte die BRK ihre Subkommission "Baukosten" mit der Prüfung der Kostenschätzung. Die Subkommission liess sich an einer Sitzung von den Herren Bernhard Gysin und Friedrich Weissheimer, Projektmanager Bäumlihof im Hochbauamt, informieren. Sie verfasste zuhanden der Gesamtkommission einen Zwischenbericht.

¹ Die zusätzlichen Kosten für diese Massnahmen sind nicht Bestandteil der Rahmenausgabenbewilligung „Schulharmonisierung“ (Geschäft Nr. 11.1015) und „Tagesstrukturen“ (Geschäft Nr. 11.1014), weil für die Schulanlage Bäumlihof von Anfang an ein separater Ratschlag vorgesehen war.

3. Erwägungen der Kommission

3.1 Grundlagen

Die Gesamtsanierung der Schulanlage Bäumlihof ist *eines von zahlreichen laufenden Schulbauten-Projekten*. Gemäss der Finanzplanung des Regierungsrates sollen bis 2020 alle notwendigen Sanierungen und Werterhaltungsmassnahmen sowie die Anpassungen an HarmoS und Tagesstrukturen vorgenommen werden. Der Grosse Rat bestätigte dieses Ziel im Jahr 2011 mit seiner Zustimmung zu den Rahmenkrediten für die Baumassnahmen für die Tagesstrukturen (Geschäft Nr. 11.1014) sowie für die Baumassnahmen für die Schulharmonisierung (Geschäft Nr. 11.1015). Für die Schaffung der Tagesstrukturen wurden CHF 39 Mio. gesprochen, für die Umsetzung der Schulharmonisierung CHF 93 Mio. In Zug der Schulharmonisierung bewilligte der Grosse Rat bereits im Jahr 2011 CHF 60 Mio. für den Neubau des Sekundarschulhauses Sandgrube (Geschäft Nr. 11.0751). Die Baumassnahmen für die Schulharmonisierung und für die Tagesstrukturen sind finanzrechtlich als neue Investitionen zu betrachten, während Werterhaltungsmassnahmen und Erneuerungen der Haustechnik als gebundene Ausgaben gelten.

Im Rahmen des Ratschlags Nr. 11.1058.01 sprach der Grosse Rat im Weiteren CHF 7.72 Mio. für Projektierungskredite für folgende Neubau- oder Erweiterungsbauprojekte:

- Neubau Primarschule Erlenmatt;
- Neubau Primarschule Schoren;
- Neubau Primarschule Volta;
- Erweiterungsbau Bläsi;
- Erweiterungsbau Christoph Merian;
- Erweiterungsbau Wasgenring.

Für diese Projekte ist mit weiteren Kosten von CHF 84 bis 155 Mio. zu rechnen.

Der Regierungsrat rechnet in seinem Investitionsprogramm bis 2020 mit Gesamtkosten für bauliche Anpassungen, Sanierungen und für Neubauten von Schulbauten von *insgesamt rund CHF 750 Mio.* (vgl. Ratschlag Nr. 11.1014.01, Kapitel 3.1 und 3.2). Weiterführende Angaben zu den anstehenden Investitionen sind der diesem Bericht beiliegenden Übersicht über die laufenden Schulbauprojekte zu entnehmen (Anhang 1).

Vor dem Hintergrund der grossen Investitionssumme befasste sich die Kommission eingehend mit dem vorliegenden Ratschlag, zumal es sich bei der Gesamtsanierung der Schulanlage Bäumlihof um eines der grössten Einzelprojekte im Rahmen des Investitionsprogramms handelt. Die *Kosteneinhaltung* bei jedem einzelnen Projekt ist der BRK – wie auch dem Regierungsrat – äusserst wichtig. Die Kommission erachtet es als grundlegend, dass die Finanzplanung eingehalten werden kann und keine Nachtragskredite notwendig werden. Die Rückstellung der Sanierung der Schwimm- und Turnhalle wird zwar bedauert, aber hinsichtlich der zahlreichen Projekte und der hohen Ausgaben unterstützt.

3.2 Gesamtsanierung versus Neubau

Aufgrund der hohen Sanierungskosten interessiert die Kostenschätzung für einen Neubau. Der Kommission wurde dargelegt, dass ein vergleichbarer Neubau (analog zum Sanierungsprojekt ohne Neubau der Schwimm- und Turnhallen) etwa *CHF 140 bis 150 Mio.* kosten würde. Zusätzlich würden weitere Kosten für die bei einem Neubau notwendige Verlegung des Sportplatzes sowie für den weiteren Betrieb der bestehenden Schulanlage bis zur Fertigstellung des Neubaus anfallen. Für einen Neubau müsste nochmals mit der Planung begonnen werden, so dass ein Neubau erst in etwa fünf bis zehn Jahre eröffnet werden könnte.

Da sich die *Grundstruktur der Schulanlage* bewährt und der Rohbau erhalten bleiben kann, erscheint ein Neubau wenig sinnvoll. Neu zu bauen ist dann angebracht, wenn die Grundstruktur eines Gebäudes aus betrieblichen Gründen verändert werden muss. Dies ist beispielsweise häufig bei nicht mehr den Betriebsanforderungen genügenden Spitälern der Fall. Bei den (teilweise im 19. Jahrhundert errichteten) Schulbauten im Kanton Basel-Stadt zeigt sich aber, dass die Grundstruktur in der Regel nicht verändert werden muss. So hat sich beispielsweise zwar an der Klassengrösse, nicht aber an der Grösse der Schulzimmer in den letzten hundert Jahren viel verändert. Auch der Grundriss der Schulanlage Bäumlihof genügt den Anforderungen. Die Schulleitungen des Gymnasiums und der Sekundarschule stehen hinter dem Sanierungs-Projekt, da ihnen je eigene Trakte zur Verfügung stehen und in den gemeinsamen Räumlichkeiten Synergien genutzt werden können, besonders bei der Mediathek und der Mensa.

Trotz anfänglicher Bedenken ist die Kommission zum Schluss gekommen, dass eine *Gesamtsanierung* angesichts der deutlich höheren Kosten eines Neubaus und angesichts der nach wie vor gut funktionierenden Grundstruktur des Gebäudekomplexes zu bevorzugen ist.

3.3 Baukostenschätzung

Üblicherweise beinhalten Baukostenschätzungen eine Reserve von 10%. Beim vorliegenden Projekt liegt die *Reserve nur bei ca. 6%*. Die Reserve konnte für die Schulanlage Bäumlihof genauer berechnet werden, weil für wichtige Elemente, wie die Fenster und die Haustechnik, bereits Richtofferten vorliegen und die Kostenschätzung eine hohe Zuverlässigkeit aufweist. Die Baukostenschätzungen im Ratschlag wurden durch zwei Generalplaner und einem externen Kostenplaner geprüft und bestätigt. Mögliche Risiken wurden detailliert angeschaut, um negative Überraschungen nach Möglichkeit auszuschliessen. Allfällige Altlasten wurden untersucht; mit bisher unbekanntem Schadstoffen ist nicht mehr zu rechnen. Zudem wird die Bausubstanz in grossem Ausmass, nämlich zu 75% bis 80%, ohnehin ersetzt. Gemäss der Vorgabe des Hochbauamts müssen vor der Baufreigabe für 60% der gesamten Baukosten vergabereife Unternehmerofferten vorliegen. Das Kostenrisiko kann so vor dem effektiven Baustart nochmals klar abgeschätzt und allenfalls notwendige Korrekturen können vorgenommen werden.

Die Kostenrisiken liegen insgesamt weniger beim konkreten Umbauprojekt als in der *allgemeinen Wirtschaftslage*. So können die Baukosten aufgrund der Indexierung, der schwankenden Wechselkurse sowie der Rohstoffpreise bis Ende der Bauzeit im Jahr 2018 steigen. In den letzten Jahren lag die Teuerung jeweils unter einem Prozent und das Bundesamt für Statistik prognostiziert für die Jahre 2014 und 2015 weiterhin eine entsprechend geringe Teuerung². Dennoch sollen die Werkverträge, wenn immer möglich, mit festen Baupreisen abgeschlossen werden. Auf die wirtschaftlichen Faktoren kann selbstredend über das Bauprojekt kein Einfluss genommen werden.

Der Kommission ist angesichts der grossen Investitionssummen bei den Schulbauten die disziplinierte Einhaltung des Kostenbudgets besonders wichtig. Die Ausführungen des Departements, die Überprüfung der Kostenschätzung durch die Subkommission sowie die Erfahrung der letzten Jahre geben Vertrauen, dass die Projektorganisation für die *strikte Einhaltung des Budgets* besorgt ist und mit Nachtragskrediten nicht gerechnet werden muss.

² Vgl. <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/02/blank/key/teuerungsprognosen.html> [Stand: 21. März 2014].

4. Antrag

Die BRK beantragt dem Grossen Rat *einstimmig*, dem nachstehenden Beschlussantrag zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 2. April 2014 *einstimmig* verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Conradin Cramer, Präsident

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Übersicht über laufende Schulbauprojekte (Anhang 1)

Grossratsbeschluss

betreffend

Gesamtsanierung der Schulanlage Bäumlhof sowie zur Projektierung und Erstellung einer Fotovoltaikanlage auf den Dächern der Schulanlage Bäumlhof

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 13.1502.01 vom 25. September 2013 und in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 13.1502.02 vom 2. April 2014, beschliesst:

Für die Gesamtsanierung der Schulanlage Bäumlhof werden einmalige Ausgaben in der Höhe von CHF 102'752'000 bewilligt. Diese Ausgaben teilen sich wie folgt auf:

- CHF 98'921'000 für die bauliche Sanierung der Schulanlage;
- CHF 1'952'000 für die Projektierung und Erstellung von Fotovoltaikanlagen;
- CHF 1'879'000 für neues Mobiliar der Schulanlage.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.



Schulraumplanung

Übersicht über die laufenden Schulraumprojekte z. Hd. der BRK

1. Einleitung

An den rund 50 Schulstandorten in Basel-Stadt sind verschiedenste Projekte in Bearbeitung. Sieben Neu- und Erweiterungsprojekte wurden im Rahmen der beschlossenen Schulharmonisierung mit dem GRB 11/45/13.1G vom 9. November 2011 definiert. Beim Neubau Sekundarschule Sandgruben wurde mit einer einzigen Ausgabenbewilligung Projektierung und Realisierung gleichzeitig beschlossen, für sechs weitere Standorte der erforderliche Projektierungskredit.

Der Investitionsbedarf für diese Neu- resp. Erweiterungsbauten wurde mit 180 Mio. +/-30% veranschlagt. Ebenfalls Bestandteil des genannten GRB waren die Rahmenkredite zu HarmoS und zum Ausbau der Tagesstrukturen im Umfang von 93 Mio. bzw. 39 Mio. Franken. Bereits damals wurde im Ratschlag der Investitionsbedarf für die werterhaltenden Massnahmen der Schulbauten gemäss der 10-Jahresplanung mit rund 400 Mio. beziffert. In dieser Summe sind aufgelaufene Unterhaltsarbeiten und vor allen auch notwendige Massnahmen zur Umsetzung aktueller Anforderungen und Vorschriften wie der sicherheitstechnischen und energetischen Sanierungen sowie das behindertengerechte Bauen oder zur Erdbebenvorsorge enthalten.

Im 2012 wurden die notwendigen Investitionen für die Schulraumplanung nochmals detaillierter kalkuliert und mit insgesamt 790 Mio. Franken für die Jahre 2012 – 2022 inklusive der notwendigen temporären Schulbauten bestätigt. Dieser Betrag wurde von der Projektorganisation in Abstimmung mit dem Erziehungsdepartement und dem Finanzdepartement als verbindliches Kostendach fixiert und wird von der Projektorganisation seitdem rigoros und eng bewirtschaftet. Jedes einzelne Projekt wird von einer Projektleitung bezüglich der vereinbarten Vorgaben zu Kosten, Qualität und Terminen geführt und im Rahmen übergeordneter Organe (Baukommission, Projektkoordination) eng begleitet um Abweichungen von Vorgaben frühzeitig erkennen und Massnahme ergreifen zu können.

2. Gesamtkostenübersicht Baumassnahmen Schulraumplanung

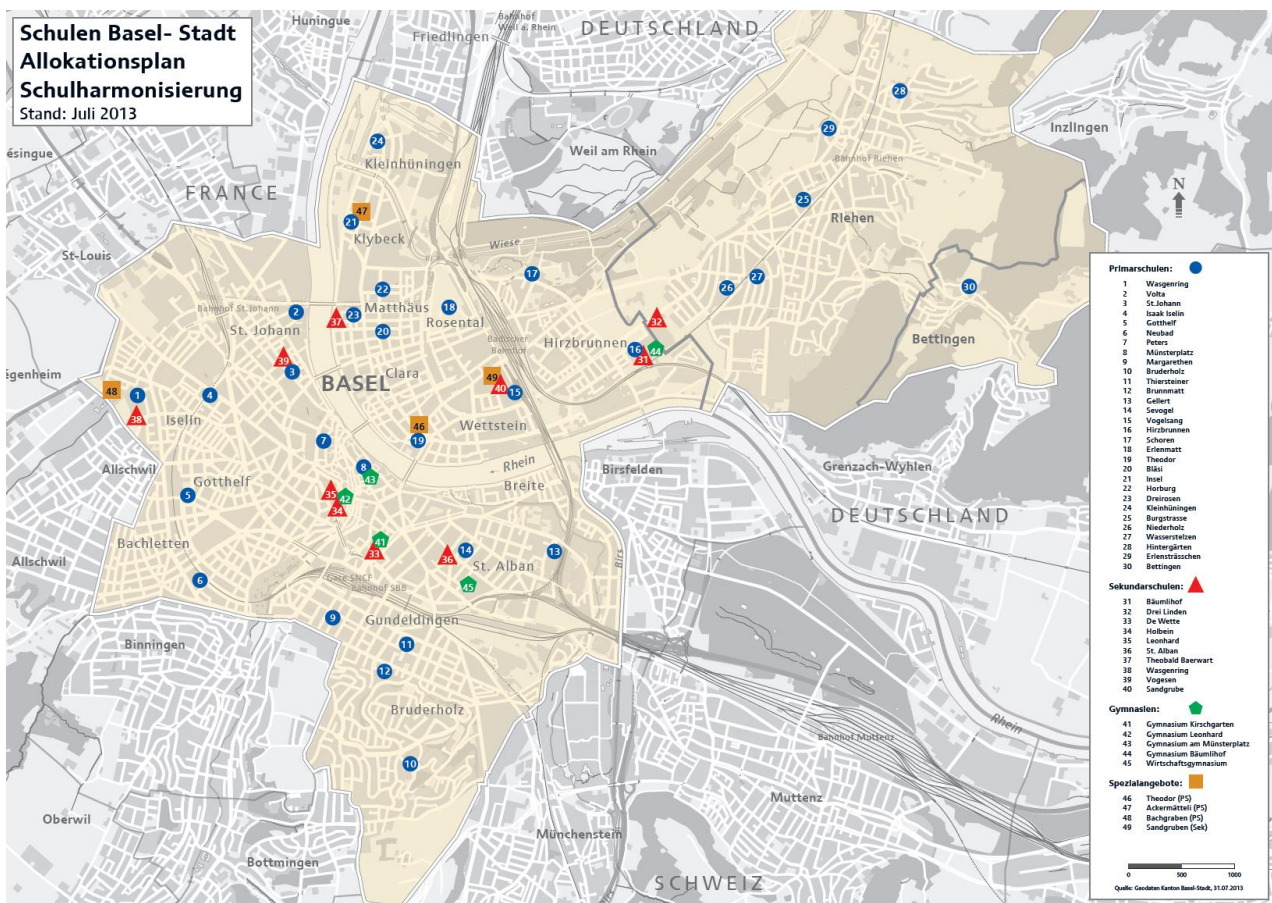
Die Gesamtinvestitionssumme lässt sich ganz grob wie folgt zusammenstellen:

Baumassnahmen Schulharmonisierung	93 Mio.	RAB Harmos	neu
Baumassnahmen für Tagesstrukturen	39 Mio.	RAB Tagesstrukturen	neu
Neu- und Erweiterungsbauten	180 Mio.	Einzelkredite	neu
Gesamtsanierung Bäumlihof	105 Mio.	Einzelkredit	neu
Temporäre Schulbauten	30 Mio.	Einzelkredit	gebunden
Werterhalt	343 Mio.	Einzelkredite	gebunden
Total	790 Mio.		

Die Berichterstattung innerhalb der Projektorganisation erfolgt periodisch z.Hd. des Lenkungsausschusses Schulraum und ca. trimesterweise z.Hd. der regierungsrätlichen Delegation¹. Schwerpunktmässig werden an den Sitzungen des Lenkungsausschusses oder der regierungsrätlichen Delegation Massnahmen zur Einhaltung des Kostenplafonds behandelt. So wurde die Projektorganisation Neubau Sandgrube nach dem Vorprojekt zu einer Projektüberarbeitung verpflichtet, mit der Vorgabe einer Kostenreduktion auf die Kreditvorgaben. Der Bezugstermin muss um ein Jahr verschoben werden: Kosten und Inhalt vor Termin.

3. Stand der Planung

Die gemäss Allokationsplan aufgeführten Schulstandorte sind Bestandteil der in diesem Bericht dargestellten baulichen Massnahmen im Rahmen der beschlossenen Schulharmonisierung.



3.1 Bauprojekte als „Neue Investitionen“

Sechs bereits geplante Neubauprojekte sowie die Sanierung Bäumlihof stehen zur Beratung durch den Grossen Rat an bzw. sind bereits verabschiedet:

- | | | |
|--------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| • Sandgruben | Neubau Sekundarschule | RRB erfolgt, GRB erfolgt |
| • Bettingen | Erweiterung und Sanierung | RRB erfolgt, GRB erfolgt |
| • Bäumlihof | Gesamtsanierung | RRB erfolgt, Ziel GRB im Mai 2014 |
| • Erlenmatt | Neubau Primarschule | RRB April 2014, Ziel GRB im 3Q 2014 |
| • Schoren | Neubau Primarschule | RRB Ziel Mai 2014, Ziel GRB im 3./4.Q 2014 |
| • Bachgraben | Erweiterung Tagesschule | RRB Ziel Mai 2014, Ziel GRB im 3./4.Q 2014 |

¹ Vgl. Anhang Organigramm



Sandgruben



Erlenmatt



Schoren

Fünf Projekte sind noch offen. Diese sind nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens und der Projektierung in der 2. Hälfte 2015 zur Behandlung der „Ausgabenbewilligung Bau“ im RR und GR vorgesehen:

- Wasgenring Erweiterung Primarschule
- Bläsi Aula Neue Tagestruktur und Sanierung Bestand
- Gellert Erweiterung Primarschule
- Isaak Iselin Erweiterung und Sanierung Primarschule
- Volta Erweiterung Primarschule

3.2 Laufende Sanierungen (gebundene Investitionen)

Acht Objekte befinden sich bereits in der Schlussphase der Sanierung und wurden oder werden im Sommer 2014 wieder den Nutzern übergeben:

- Brunnmatt Gesamtsanierung (letzte Etappe)
- Hebel Gesamtsanierung (Bezug erfolgt)
- Hirzbrunnen Gesamtsanierung (Bezug Sommer 2014)
- Bläsi Altbau Gesamtsanierung (Bezug Sommer 2014)
- Dreirosen Teilsanierung und Harmos (Erste Etappe)
- Leonhard Gymnasium Ausbau Dachstock (Bezug Sommer 2014)
- Schulen am Münsterplatz Gymnasium 1. Etappe und Primarschule (Reinacherhof + Mücke)



Münsterplatz Gymnasium



Hebel, Aula



Leonhard Gym, Dachstock



Brunnmatt



Thomas Platter, Kindergarten



Hirzbrunnen



Dreirosen



Insel

Bei sechs grösseren Sanierungsvorhaben sind die Vorarbeiten abgeschlossen und das Bauprojekt mehrheitlich verabschiedet. Die Bauarbeiten für diese Schulen starten im 2014, mit der Vorgabe, im 2015 oder 2016 bereits fertiggestellt zu sein:

- De Wette Teilsanierung und Fassadenerneuerung
- Kirschgarten Gesamtsanierung
- Gotthelf Tagesstruktur Zusatzbau in Modulbauweise
- Holbein Gesamtsanierung Dependance und Anpassungen
- St. Johann Dachstockausbau und Sanierung
- Theobald Baerwart Gesamtsanierung
- Temporäre Schulbauten Luftmatt, Hirzbrunnen und Hinter Gärten werden auf- bzw. ausgebaut

3.3 Geplante Sanierungen (gebundene Investitionen)

Vierundzwanzig grössere und kleinere Sanierungsvorhaben und entsprechende Anpassungen (Harmos und Werterhalt) sowie Erweiterungen und Einbauten für die Tagesstrukturen an den übrigen Standorten sind teilweise bereits in Planung oder werden in den kommenden Monaten in die Planungsphase kommen.

4. Weitere Berichterstattungen

Ebenfalls mit dem GRB vom 9. November 2011 beschlossen wurde die periodische Berichterstattung zur Mittelverwendung der Rahmenausgabenbewilligungen der Schuhlharmonisierung und Baumassnahmen für die Tagesstrukturen. Dieser Bericht wird dem GR voraussichtlich im 2. Quartal 2014 durch die Regierung überwiesen werden.

Einer Delegation der GPK wird zudem 1 – 2 Mal pro Jahr von der Projektorganisation Schulraumplanung der aktuelle Stand der baulichen Umsetzung der wichtigen Projekte zur Kenntnis gebracht.

Bernhard Gysin, HBA
1. April 2014

Anhang: Organigramm

