



Bericht der Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Vorlage 1116/2015 Schulraum für Reinach

Konkretisierte Strategie „Status Quo“ ^{Konsens}

1. Einleitung

An der Einwohnerratssitzung vom 28. September 2015 wurde die Vorlage 1116/15 an die Kommission Bau, Umwelt und Mobilität BUM überwiesen. Bei dieser Vorlage handelt es sich um eine Weiterentwicklung und Präzisierung des Schulraumkonzeptes, welches von den Sachkommissionen Bildung Soziales Gesundheit (BSG) und Bau Umwelt Mobilität (BUM) sowie der Planungskommission (Plako) ausgearbeitet wurde. Die BUM würdigt, die weitgehende Einhaltung der im gemeinsamen Bericht zur Vorlage 1068/13 gemachten Vorgaben.

Um Verzögerungen bei den dringlichsten baulichen Massnahmen zu vermeiden, hat sich die BUM umgehend nach der Überweisung mit der Vorlage 1116/15 auseinandergesetzt. Nach sorgfältiger Prüfung wurde am 26. Oktober dem Gemeinderat ein umfangreicher Fragenkatalog zugestellt. Dieser wurde ausführlich und nachvollziehbar beantwortet. An der anschließenden Besprechung mit Gemeinderätin Béatrix von Sury und den Herren Peter Leuthardt und Stefan Haller von der technischen Verwaltung konnten weitere Unklarheiten geklärt werden sowie ein Meinungsaustausch stattfinden. Die BUM bedankt sich herzlich für die engagierte Diskussion.

Im Weiteren suchte die BUM den Kontakt mit der BSG. Die BSG hat die Vorlage 1116/15 ebenfalls besprochen und konnte feststellen, dass die für sie relevanten Eckwerte weitgehend erfüllt sind. Die BUM dankt der BSG für die gute Zusammenarbeit.

2. Ausgangslage

Am 27. Januar 2014 wurde die Vorlage 1068/13 „Schulraum für Reinach – Strategie und Umsetzung“ mit zehn Varianten den oben genannten Kommissionen (Federführung BSG) zur Prüfung überwiesen. Die Kommissionen standen vor der sehr komplexen Aufgabe, all diese Varianten zu durchleuchten und abzuwägen, welches Konzept in der Bevölkerung am meisten auf Akzeptanz stösst und gleichzeitig aber die Gemeindefinanzen nicht überlastet. Nach knapp einem Jahr intensiver Arbeit (nachzulesen im Bericht zu Vorlage 1068), wurde dem Einwohnerrat (ER) die Lösungsvariante „Status Quo“ ^{Konsens}, eine modifizierte Variante des Gemeinderatsvorschlages „Status Quo“ ^{Variante}, präsentiert. Alle im Bericht aufgeführten Anträge wurden vom ER einstimmig angenommen.

Der für die BUM relevante Unterschied der beiden Varianten lag hauptsächlich bei folgenden Punkten:

- Nur die dringlichsten Sanierungsmassnahmen werden, nach Prioritäten geordnet, durchgeführt.

- Energetische Sanierungen, Brandschutz und Erdbebenertüchtigung an bestehenden Gebäuden haben zweite Priorität.

Ab Schuljahr 2015/16 mussten die Primarschulen zum ersten Mal bis zur 6. Klasse Räumlichkeiten anbieten können. Folglich musste in jedem Schulhaus pro Klassenzug mindestens ein entsprechender Schulraum mehr zur Verfügung stehen. Mit Vorlage 1098/14 präsentierte der GR dem ER eine Übergangslösung, verbunden mit einem Kreditantrag für bauliche Anpassungen an den bestehenden Schulräumen. Der Zusatzbedarf an Schulraum sowie die notwendigen baulichen Massnahmen waren im Rat unbestritten. Umso mehr, weil die vorgeschlagene Übergangslösung den Grundsatzentscheid zur künftigen Schulraumstrategie wenig beeinflusste und ohnehin nötig geworden wäre.

3. Beurteilung der Vorlage

a) Erdbebensicherheit / Brandschutz / Haustechnik

In der Vorlage 1116/15 wird in Sachen Erdbebensicherheit sehr schwarz gemalt. Die BUM erlaubt sich die Frage, ob diesem Thema nicht allzu grosse Bedeutung beigemessen wird. Im gemeinsamen Bericht äusserten sich die Kommissionen dahingehend, dass die Sanierung der Schulhäuser aus finanziellen Gründen auf einen längeren Zeitraum verteilt werden soll und stuften die Erdbebenertüchtigung nicht als erste Priorität ein. Trotzdem steht in dieser Vorlage die Erdbebenertüchtigung als Sofortmassnahme im Vordergrund. In diesem Zusammenhang erlauben wir uns folgende Fragen: 1. Wie können z.B. die altherwürdigen Schulbauten in Basel auf die empfohlenen Werte gebracht werden? 2. Warum haben sich unsere Nachbargemeinden bis dato noch kaum um die Erdbebensicherheit ihrer Schulgebäude gekümmert? Auch die BUM ist sich bewusst, dass Reinach in einem der Gebiete, mit der schweizweit höchsten Erdbebengefährdung liegt. Da sich ein Auftreten von Erdbeben weder vorhersagen noch verhindern lässt, ist ein Erdbeben ein nicht einschätzbares Naturereignis, bei dem es keinerlei Garantien auf Verschonung gibt. Die Schäden und Verluste an Menschenleben wären mit oder ohne erdbebensicheren Schulen unvorstellbar hoch. Die BUM lässt sich aber auf keinen Fall „den schwarzen Peter“ zuschieben, wenn ein Erdbeben stattfinden würde, welches zu erheblichen Schäden und Verlusten an Menschenleben führt! Kommt hinzu, dass in Reinach und Umgebung weit über 50% der Bauten keinem starken Erdbeben standhalten würden. Wem würde man da die Schuld zuschieben wollen? Eine moralische Verpflichtung gegenüber seinen Einwohnerinnen und Einwohnern erlaubt es der BUM jedoch nicht, gegen eine erhöhte Erdbebenpflicht zu opponieren.

Beim Brandschutz wurde von Seiten Gemeinde die Aufsicht und Kontrolle zum Teil nur ungenügend durchgeführt. So müssen vernachlässigte oder vergessene Dinge, wie nicht geschlossene Brandabschnitte nach Bohrungen oder mit Schulmaterial verstellte Fluchtwege, zusammen mit anderen neuen baulichen Massnahmen in Angriff genommen werden.

Wie schon in der Debatte im ER erwähnt, wurde von Fachexperten jeder noch so kleine Mangel minutiös aufgeführt und dessen sofortige Behebung empfohlen. Die BUM kann nicht einzuschätzen, welche Mängel umgehend behoben werden müssen und überlässt die Beurteilung den entsprechenden Fachleuten. Somit unterstützen wir die geplanten Sofortmassnahmen.

b) Schulhäuser

- **Reinacherhof**

Es macht Sinn, mit einem Verkauf der Primarschule zu warten um mögliche Engpässe in Reinach Nord abfedern zu können.

- **Aumatten**

Die räumlichen Anpassungen wurden bereits ausgeführt. Zusätzlich geplant sind die von Gruner AG empfohlenen Sofortmassnahmen im Bereich Erdbebensicherheit, Brandschutz und Haustechnik in der Höhe von 0.714 Mio. CHF. Einschätzungen der BUM siehe unter Punkt a).

- **Fiechten**

Für dieses Primarschulhaus gilt derselbe Kommentar wie für die Schulanlage Aumatten. Zusätzlich soll eine Asbestsanierung durchgeführt werden. Kosten: 0.538 Mio. CHF. Da der verfügbare Schulraum nicht ausreicht, werden Räumlichkeiten im ehemaligen Sekundarschulgebäude genutzt. Wenn das Sekundarschulhaus an die ISB verkauft wird, muss ein Ergänzungsbau erstellt werden.

BSG, BUM und Plako fordern in ihrem Bericht zur Vorlage 1068/13, dass bei Schulneubauten Kindergärten zu integrieren sind. Da es sich aber im Fiechten um einen Ergänzungsbau handelt und sich die Investitionskosten erheblich erhöhen würden, sollte der bestehende Kindergartenstandort bestehen bleiben.

- **Weiermatten**

In der Vorlage wird ausführlich dokumentiert, dass die Berechnungen im Bericht der Sachkommissionen vom 8. Januar 2015 bei Erhalt des bestehenden Schulgebäudes bei weitem nicht eingehalten werden können. In Anbetracht des schlechten Zustandes von einigen Bauten und Bauteilen und des grossen Erweiterungsbedarfes der Schulanlage, muss mit enormen Investitionen gerechnet werden. Der GR war um Kostentransparenz bemüht und hat bereits in dieser Vorlage drei mögliche Sanierungs-, bzw. Erweiterungsvarianten aufgeführt, obwohl noch gar nicht darüber beraten wird. Hinsichtlich dieser Ausbaupläne möchte der GR auf grössere Sanierungen verzichten und nur die allernötigsten Sofortmassnahmen im Bereich des Personenschutzes vornehmen lassen. Das weitere Vorgehen soll in einer separaten Vorlage diskutiert werden. Die BUM unterstützt grundsätzlich dieses Vorgehen, ist aber entschieden der Meinung, dass der Gemeinderat und die Verwaltung bei der Planung der Schulhauserweiterung das Schwergewicht auf – soweit absehbar – langfristige Zweckmässigkeit und Flexibilität legen und auf Luxusvarianten verzichten sollte.

- **Surbaum**

Projektierung:

Nach dem ER-Beschluss vom 26. Januar 2015, den Standort Surbaum beizubehalten, wurden uns mit dieser Vorlage die beabsichtigten Pläne für einen Neubau vorgestellt. Nach dem Rückbau sollen zusätzlich zu den Räumlichkeiten für die Klassenzimmer, ein Kindergarten, eine KITA sowie eine Doppeltturnhalle mit einem Zuschauerbereich und eine kleine Aula entstehen. Ein grosses Projekt, dessen Kostenschätzung sich auf rund 43 Mio. Franken ($\pm 25\%$ Kostengenauigkeit) beläuft. Der Gemeinderat (GR) schlägt vor, für das Bauwerk einen zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb auszuschreiben. Da weder dem GR noch dem ER Erfahrungen mit dieser Art von Projektierung vorliegen, hatte die BUM Vorbehalte gegen dieses Verfahren. Deshalb hat sich die BUM mit der Gemeinde Oberwil in Verbindung gesetzt und nach ihren Erfahrungen beim Neubau ihrer Schulanlage „Am Marbach“ gefragt. Die genannte Schule wurde mit einem Gesamtleistungswettbewerb geplant und gebaut. Gemäss Auskunft des Oberwiler Gemeinderates, Urs Hänggi, hat sich die gewählte Ausschreibung bei ihrem Projekt sehr gut und auch kostensenkend bewährt. Wie auch in Reinach vorgesehen, wurden das genaue Raumprogramm und die gewünschte Ausführungsqualität ausgeschrieben und die Gesamtleistung aus „einer Hand“ angeboten. Die Anbieter mussten einen Festpreis offerieren und die Einhaltung des Terminplanes garantieren. Zudem hätten sich praktisch alle eingereichten Projekte durch eine gute Architektur ausgezeichnet. Im Gegensatz zu Einzelvergaben kann die Gemeinde mit der Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbes viele zeit- und arbeitsintensive Prozesse vermeiden und dadurch auch Kosten sparen. Ausgangspunkt für einen Gesamtleistungswettbewerb ist ein detailliertes Pflichtenheft, das bedeutet dass die Anforderungen des Bauherrn, wie Raumprogramm, Nutzungskonzept, Energieversorgung, Haustechnik, Ausbau etc. vorab präzise formuliert und aufgelistet werden müssen. Nachträgliche Änderungen oder Versäumnisse wirken sich sehr nachteilig auf die Kosten aus.

Zuschlagskriterien:

Der GR schlägt vor, die Zuschlagskriterien wie folgt zu gewichten:

Erstellungskosten 50 %, Architektur und Funktionalität 40 %, Diverses 10 %

Sollen die Erstellungskosten tatsächlich nur zu 50 % gewichtet werden? Diese Frage wurde intensiv innerhalb der BUM sowie mit Gemeinderätin und Verwaltung diskutiert. Schlussendlich ist auch die BUM zur Ansicht gelangt, dass sich in unserer schnelllebigen Zeit Bauten, welche 50 Jahre oder mehr Bestand haben müssen, soviel Flexibilität wie möglich aufweisen müssen. Somit kann die Funktionalität auch zu einem späteren Zeitpunkt mit kostengünstigeren Anpassungen erhalten werden. Was heute als pädagogisch wertvoll gepriesen wird, kann sich schon in ein paar Jahren wieder überholt sein. Deshalb scheint der BUM diese Gewichtung sinnvoll, denn Flexibilität muss schlussendlich nicht unbedingt teurer sein, wenn gute Raster, wie z. B. bei einem Skelettbau die Tragfunktion übernehmen und die Innenraumstruktur mit nichttragenden Wänden eingeteilt wird.

Vorbereitung und Wettbewerbsverfahren:

Auf den ersten Blick erschienen uns die Vorlaufkosten und die Aufwendungen für Beurteilungsgremium und Fachexperten ziemlich hoch. Das Verfahren, einen Gesamtleistungswettbewerb auszuschreiben, kann nur sinnvoll genutzt werden, wenn die Ansprüche und Anforderungen genauestens ausgearbeitet und dokumentiert werden. Jede Änderung am künftigen Neubau wird sehr kostspielig und kann zu Streitigkeiten führen. Um dies zu vermeiden, muss der Ausarbeitung der Details grosse Beachtung geschenkt werden. Dasselbe gilt selbstverständlich auch für die spätere Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsvorschläge.

In der Fragenbeantwortung wird der BUM die Möglichkeit eingeräumt, eine Vertretung in das Beurteilungsgremium zu benennen. Dies nehmen wir gerne zur Kenntnis und nehmen das Angebot dankend an.

Gemäss Vorlage sollen fünf Teams zum Wettbewerb eingeladen werden. Warum fünf und nicht nur drei Teams? GR und Verwaltung sind der Ansicht, mit fünf Teams eine bessere Auswahl für dieses Grossprojekt treffen zu können. Die BUM stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wettbewerbsteilnehmer nach Referenzen und Erfahrung im Schulhausbau eingeladen werden müssten. Die Anbieter sollten bereits solche oder ähnliche Projekte geplant und ausgeführt haben. Bei den bereits gebauten Referenzprojekten kann die Architektur bewertet werden und über die Funktionalität können Erfahrungsberichte eingeholt werden. Wir empfehlen, nur drei Teams zum Wettbewerb einzuladen, verzichten jedoch (operatives Geschäft des Gemeinderats) auf einen Antrag (Kostenersparnis ca. 250'000 CHF).

Gemäss Kostenschätzung wird für den Neubau der Schulanlage Surbaum mit einem Kubikmeterpreis von 750 CHF gerechnet. Vorgeschrieben werden soll ein Ausbau im Minergie-P Standard. Die BUM schlägt vor, in den Bedingungen nur „*mindestens Minergie-Standard*“ zu fordern. So hat der Anbieter die Möglichkeit, hinsichtlich eines Wettbewerbsvorteils, einen höheren Standard zu offerieren. Siehe Antrag 3.1

Abschliessend zur besseren Übersicht eine nicht abschliessende Gegenüberstellung von relevanten Vor- und Nachteilen eines Gesamtleistungswettbewerbes (GU/TU = General-Unternehmer/Total-Unternehmer):

Vorteile	Nachteile
Keine zeit- und kostenintensiven Submissionsverfahren.	Zeit- und kostenintensivere Vorbereitungsarbeiten.
GU/TU untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.	Lückenlose, alle Randbedingungen und Anforderungen umfassende Ausschreibungsunterlagen erforderlich.
Der GU/TU ist dank einer kostenoptimierten Projektierung und Realisierung in der Lage, die Kosten zu minimieren.	Planungsänderungen während der Bauphase können sehr kostenintensiv ausfallen (wenig Flexibilität).



Tiefere Honorarkosten	
Kosten- und Planungssicherheit dank verbindlichem Gesamtpreis.	
Mehr Mitsprachemöglichkeit bei der Arbeitsvergabe, da der Totalunternehmer das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren nicht über das Verfahren Öffentliches Beschaffungswesen abwickeln muss.	
Terminsicherheit	

4. Fazit

Die weiterentwickelte Strategievariante Status Quo ^{Konsens} entspricht, was die Beibehaltung der bestehenden Schulstandorte angeht, den im Bericht zu Vorlage 1068/13 aufgeführten Eckwerten der BUM. Die räumlichen Anpassungen in den verschiedenen Schulanlagen für HarmoS wurden getätigt und konnten in Betrieb genommen werden. Obwohl die Wahrscheinlichkeit eines Erdbebens nicht absehbar ist unterstützen wir die Sofortmassnahmen zur Erdbebensicherheit. Wir bitten den Gemeinderat, wo immer möglich und vertretbar, auf eine zeitliche Staffelung der Ausgaben zu achten. Was die für die zweite Hälfte der Zwanzigerjahre geplanten Gesamtsanierungen der Schulanlagen Aumatten, Fiechten und Weiermatten betrifft, so legt die Kommission Wert auf den Hinweis, dass zu gegebener Zeit jegliches Sparpotential ausgelotet werden muss und dass sich die in den nun folgenden Jahren zu treffenden Sofortmassnahmen auf die Kosten der späteren Gesamtsanierungen auswirken müssen. Die BUM nimmt sehr gerne auch die Aussage von Gemeinderat und Verwaltung zur Kenntnis, dass man wirklich intensiv auf die Kosten schauen wird und es keine Luxusprojekte geben darf.

An der Schulanlage Weiermatten sind nur die allernotwendigsten Sanierungen vorgesehen. Die BUM unterstützt dieses Vorgehen, da uns im nächsten Jahr eine separate Vorlage für eine umfangreiche Sanierung in Aussicht gestellt wird. Die BUM ist mit dem Wortlaut von Antrag 7 des Gemeinderates nicht einverstanden und wünscht in der Beschlussfassung eine andere Formulierung. Siehe Gegenantrag zu Antrag 7.

4. Zusätzliche Anträge der BUM

- ://: Antrag 3.1 Vorgabe in Ausschreibungskatalog: mindestens Minergie Standard (anstelle von Minergie P)
- ://: Antrag 7. Gegenantrag zum Antrag des GR:
Betreffend Schulhaus Weiermatten nimmt er das beschriebene Vorgehen zur Kenntnis und verzichtet aufgrund der Unsicherheiten bezüglich des Umgangs mit der bestehenden Bausubstanz vorerst auf Sofortmassnahmen im Bereich der Erdbebensicherheit.



Reinach, den 6. Januar 2016

Sachkommission Bau, Umwelt und Mobilität

Irène Kury

Beilagen:

Fragenkatalog mit Antworten

Mitglieder der Sachkommission BUM

Irène Kury, FDP (Präsidentin)

Markus Huber, SP/Grüne (Vizepräsident)

Fritz Blatter, FDP

Adrian Billerbeck, SVP

Erwin Frei, SP/Grüne

Myrian Kobler, CVP

Christoph Layer, SP/Grüne

Eric Urban, SVP

Rosmarie Wyss, BDP