



## Schulanlage Fraumatt, Renovation: Kreditbewilligung

### Kurzinformation

Die Schulanlage Fraumatt wurde 1967 erbaut und danach immer wieder in kleineren Schritten saniert. So sind die Heizung, das Dach und die Fenster bereits erneuert. Heute ist die Nutzungsdauer von vielen Gebäudeteilen bereits überschritten.

Die Schulanlage soll einer Renovation unterzogen werden. Dabei wird grossen Wert auf Energiesparmassnahmen gelegt. So werden zum Beispiel sämtliche alten Lampen durch neue, über Dämmungsschalter geschaltete Sensoren ersetzt. Weiter wird zur Verbesserung der Luft ein CO<sub>2</sub>-Messgerät in jedem Schulzimmer installiert. Dieses wird helfen, auf der einen Seite kontrolliert zu lüften und auf der anderen Seite den Energieverlust zu reduzieren, da nicht mehr den ganzen Tag die Fenster offen bleiben.

Nach der Sanierung der Gebäude werden dem Schulbetrieb für die nächsten 20 Jahre wieder den heutigen Anforderungen entsprechende Schulräume und Nebenräume zur Nutzung übergeben.



### Antrag

Der Einwohnerrat stimmt der Renovation der Schulanlage Fraumatt zu und bewilligt den dafür notwendigen Renovationskredit in der Höhe von CHF 2,800 Mio.

Liestal, 27.11.2007

Für den Stadtrat Liestal

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtverwalter

Regula Gysin

Roland Plattner

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Ausgangslage

In den letzten Jahren wurde die Sanierung der Schulanlage Fraumatt immer wieder zeitlich verschoben. Dies als Folge von Sparmassnahmen und der entsprechend unsicheren Situation im Bildungswesen (Übernahme der Sekundarschulbauten durch den Kanton.) Im Finanzplan 2008 - 2012 wurde nun jedoch klar der Wille manifestiert, die Schulanlage zu sanieren. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechender Betrag von 2,400 Mio. eingestellt. Dies alles erfolgte im Rahmen des Gesamterneuerungskonzepts für Schulanlagen, welches im Entwicklungsplan dargestellt ist.

In der Vergangenheit wurden immer wieder punktuell kleinere Umbauten am und im Schulhaus vorgenommen. So wurden die Fenster teilweise (ca. 90 %) ersetzt, das Dach erneuert und die alte Schnitzelheizung durch einen Anschluss an die Fernwärme Liestal ersetzt. Jetzt ist jedoch der Zeitpunkt gekommen, die Schulanlage mit Schweregewicht innen und teilweise aussen zu sanieren. Die Schulanlage Fraumatt ist ein reines Primarschulhaus und beherbergt 7 Regelklassen sowie 1 Einführungsklasse. Weiter gehört ein Kindergarten dazu, welcher sich unter der Turnhalle befindet.

#### Baugeschichte:

1967	Baujahr / Einweihung
1991	Fenstersanierung (Teilsanierung 90 %)
1993	Dachsanierung
1996	Heizungssanierung (Wärmeerzeugung/Fernwärme)
2008	<i>Renovation Schulhaus</i>
2009	<i>Renovation Sporthalle</i>

### 2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung / Geplante Arbeiten

	<b>Schultrakt</b>	<b>Turnhallentrakt</b>
<b>Fassade</b>	Kleine Betonsanierungen je nach Zustand Betonlasur	Kleine Betonsanierungen je nach Zustand Betonlasur
<b>Dach</b>	Kein Sanierungsbedarf (Sanierung 1993)	Kein Sanierungsbedarf (Sanierung 1993)
<b>Haustechnik</b>	Neue Beleuchtung Neue Steigleitungen (Sanitär) in Schulzimmer Ersatz Sanitärapparate	Neue Beleuchtung Neue Wasserzuleitungen Ersatz Sanitärapparate
<b>Liftanlage</b>	Einbau eines behindertengerechten Lifts	
<b>Innenausbau allgemein</b>	Innentüren streichen Geländer Treppen streichen Erstellen von 6 Gruppenräumen in den Gängen	
<b>Böden</b>	Schulzimmer: Neuer Belag (Linoleum) WC-Anlagen: Platten	Schulzimmer: Neuer Belag (Linoleum)
<b>Wände</b>	Malerarbeiten	
<b>Decken</b>	Malerarbeiten neue Akustikdecken	Malerarbeiten Ersatz Metalldecken, Garderoben und Duschen
<b>Einbauten</b>	Malerarbeiten Schreinerarbeiten	Malerarbeiten Schreinerarbeiten
<b>Ausstattung</b>	Teilweise Ersatz der alten Wandkä- sten	Teilersatz defekter Turngeräte
<b>Umgebung</b>	Aussenraumgestaltung für Basisstufen	Aussenraumgestaltung vor der Turn- halle Richtung Fraumattstrasse.

## Planung

Für eine erste Kostenschätzung im 2006 wurde ein spezialisiertes Büro aus Basel beauftragt. Dieses hat nach der so genannten Elementmethode das Sanierungsvolumen ermittelt. Die Daten aus dieser Kostenschätzung (+/- 25 % Genauigkeit) waren die Basis für das weitere Vorgehen sowie den Entwicklungsplan 2008 - 2012.

Im Herbst 2007 wurde im Einladungsverfahren eine Submission unter den ortsansässigen Architekturbüros durchgeführt. Der Stadtrat hat im September 2007 dem Sieger den Zuschlag erteilt. Dieses Büro hat den Kostenvoranschlag nochmals zusammen mit dem Spezialisten überarbeitet. Der Kostenvoranschlag bildet heute die Basis dieser Vorlage.

## Schulbetrieb Renovationsphase Fraumattschulhaus

Renovations- und Umbauarbeiten sind mit Lärm- und Schmutzmissionen verbunden, welche einen geregelten Schulbetrieb gezwungenermassen empfindlich stören. Im Weiteren ergibt sich aus der Situation ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential (Gerüste etc.) für die Schülerinnen und Schüler.

All diesen Anforderungen kann mit einer straffen Führung aller am Bau beteiligten Unternehmer begegnet werden. Aus den Erfahrungen bei Umbauten anderer Schulanlagen wie zum Beispiel des Gestadeck- und Frenkschulhauses ist es möglich, einen grossen Teil der Arbeiten in den Sommerferien durchzuführen. Das Projektteam ist daher klar der Meinung, dass die Hauptarbeiten während den Sommerferien abgewickelt werden.

Weiter ist vorgesehen, nach Absprache und Bedarf mit dem Kollegium je eine Woche vor und nach den Sommerferien mit den Schulklassen spezielle Projektwochen durchzuführen, was die Bauzeit um weitere zwei Wochen verlängern könnte. Mit diesen Massnahmen wird es nicht nötig sein, Ersatzschulstandorte zu suchen und die Kinder können schnellstmöglich wieder in ihren angestammten Schulzimmern unterrichtet werden.

## Raumprogramm

<i>Raum, Funktion bestehend</i>	<i>Raum, Funktion neu</i>
<b>Untergeschoss</b>	
Abstellräume/Luftschutzräume/Technik	Abstellräume/Lager/Nebenräume
<b>Erdgeschoss</b>	
4 Klassenzimmer	3 Klassenzimmer
Putzraum, Bastelraum	3 Gruppenräume
Bibliothek	
Lehrerzimmer (Besprechung, Vorraum, Lehrer)	Lehrerzimmer (Besprechung, Vorraum)
WC Knaben/Mädchen	WC Schüler/-innen, Aufzug
<b>1. Obergeschoss</b>	
5 Klassenzimmer	4 Klassenzimmer
1 Gruppenraum	3 Gruppenräume
Garderobe	2 Zwischenräume
WC Knaben/Mädchen, Lehrer WC, Putzraum	Besprechung Lehrer, Büro HW, WC, Aufzug
<b>2. Obergeschoss</b>	
5 Klassenzimmer	4 Klassenzimmer
1 Gruppenraum	3 Gruppenräume
Garderobe	2 Zwischenräume
WC Knaben/Mädchen, Lehrer-WC, Putzraum	WC Schüler/-innen, Putzraum/Diverses, Aufzug

## TURNHALLE FRAUMATT LIESTAL

<i>Raum, Funktion bestehend</i>	<i>Raum, Funktion neu</i>
<b>Untergeschoss</b>	
Handfertigkeitsraum	Dispo/Mehrzweckraum
Materialraum	Materialraum zu Dispo/Aula
4 Garderoben	4 Garderoben
2 Duschen	2 Duschen
Dusche Lehrer	Dusche Lehrer
WC Knaben/Mädchen	WC Knaben/Mädchen
Magazin Bauverwaltung, Kindergarten Fraumatt	Bibliothek/Aula
<b>Erdgeschoss</b>	
2 Turnhallen	2 Turnhallen
Geräteraum	Geräteraum
<b>1. Obergeschoss</b>	
Lehrer-/Sanitätszimmer	Lehrer-/Sanitätszimmer

### 3. Massnahmen

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates werden die Planungsarbeiten durch den Architekten und das Stadtbauamt weiter vorangetrieben, sodass diese bis zu den Sommerferien für den ersten Teil abgeschlossen sein werden.

Weiter werden durch den Architekten in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt die nötigen Submissionen und Ausschreibungen vorgenommen.

### 4. Finanzierung/Kosten

#### Gesamtkosten Sanierung

Kostenvoranschlag der Firma Baukostenplanung Ernst AG, Basel, vom 14.11.2007.

Schulhaus	CHF	1,920 Mio.
Turnhallen	CHF	<u>0,880 Mio.</u>
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>2,800 Mio.</b>

Im Investitionsplan 2008 - 2012 sind für die Renovationsarbeiten 2,400 Mio. bereits vorgesehen.

#### Investitionstranchen 2008-2010

2008	1,400 Mio.
2009	1,000 Mio.
2010	0,400 Mio.

## Kostenvoranschlag nach BKP (Baukostenplan) detailliert (+/- 10%)

<u>BKP</u>	<u>Arbeitsgattung</u>		<u>Schulhaus</u>		<u>Turnhallen</u>
113	Vorbereitungsarbeiten	CHF	82'500.00	CHF	40'500.00
211	Baumeisterarbeiten	CHF	131'500.00	CHF	82'000.00
221	Äussere Abschlüsse	CHF	13'600.00	CHF	36'800.00
225	Spezielle Dichtungen	CHF	13'000.00	CHF	6'000.00
226	Oberflächenbehandlung	CHF	11'000.00	CHF	9'000.00
229	Anpassarbeiten bei Umbauten	CHF	4'000.00	CHF	5'000.00
232	Elektroinstallationen	CHF	180'000.00	CHF	54'000.00
243	Heizungsinstallation	CHF	9'500.00	CHF	6'500.00
251	Sanitäranlagen	CHF	176'000.00	CHF	47'000.00
261	Liftanlage	CHF	57'000.00		
271	Gipsarbeiten	CHF	76'000.00	CHF	12'000.00
272	Innentüren	CHF	140'000.00	CHF	40'000.00
273	Wandschränke, Gestelle	CHF	26'000.00	CHF	
274	Allg. Schreinerarbeiten	CHF	34'000.00	CHF	60'000.00
275	Schliessanlage	CHF	20'000.00	CHF	5'000.00
277	Elementwände	CHF	10'000.00	CHF	
279	Anpassarbeiten bei Umbauten	CHF	40'000.00	CHF	14'000.00
281	Bodenbeläge	CHF	60'000.00	CHF	75'000.00
282	Wandbeläge keramisch	CHF	37'000.00	CHF	
283	Deckenverkleidungen	CHF	14'000.00	CHF	
285	Innere Malerarbeiten	CHF	203'000.00	CHF	107'000.00
286	Bauaustrocknung	CHF	1'000.00	CHF	1'000.00
287	Baureinigung	CHF	20'000.00	CHF	10'000.00
289	Anpassarbeiten bei Umbauten	CHF	65'000.00	CHF	21'000.00
379	Schuleinrichtung (Wandtafel)	CHF	15'000.00	CHF	
401	kleine Erdbewegungen	CHF	7'000.00	CHF	
421	Gärtnerarbeiten/Hartbeläge	CHF	44'000.00	CHF	40'000.00
511	Baubewilligungen	CHF	2'500.00	CHF	2'500.00
512	Anschlussgebühren	CHF	3'000.00	CHF	3'000.00
521	Plankopien, Modelle	CHF	17'000.00	CHF	10'000.00
531	Bauversicherungen	CHF	4'500.00	CHF	3'000.00
691	Honorare (Arch., Bauing., Fach- ing.)	CHF	335'000.00	CHF	152'000.00
901	Einrichtungen, Gestelle	CHF	60'500.00	CHF	32'500.00
903	Rundung, Reserve	CHF	7'400.00	CHF	5'200.00
	<b>Total</b>		<b>1'920'000.00</b>		<b>880'000.00</b>
					<b>2'800'000.00</b>

## Mehrkostenbegründung gegenüber Entwicklungsplan 2008 - 2012

Die Basis für den Entwicklungsplan 2008 - 2012 bildete die Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 25%) von 2005.

In den letzten Monaten wurde das Projekt mit den Gebäudenutzern (Schule) nochmals eingehend überarbeitet und ergänzt. Dabei wurde festgestellt, dass das Gebäude in keiner Art und Weise behindertengerecht gebaut wurde. Es fehlt ein Lift, welcher die vertikale Verbindung unter den Stockwerken ermöglicht. Mit dem Einbau eines Liftes könnten behinderte Menschen das Gebäude ohne Problem betreten, der Hauswart und die Lehrerschaft könnten diesen für kleinere Transporte via Schlüsselschalter benutzen. Der Einbau eines Liftes stellt einen grösseren Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz dar und ist mit entsprechenden Kosten verbunden. Sämtliche mit dem Einbau verbundenen Kosten belaufen sich auf ca. CHF 250'000.-.

Weiter werden pro Stock jeweils ein Klassenzimmer in zwei Gruppenräume unterteilt mit direkter Verbindung zu den Schulzimmern. Dies hat Mehrkosten von CHF 150'000.- zur Folge. Aus pädagogischer Sicht und für die Umsetzung neuer Lernformen werden diese neu geschaffenen Räume dringend gebraucht. Nur mit ihnen lassen sich in den nächsten Jahren die grossen Herausforderungen umsetzen, welche an die Schule gestellt werden.

## **5. Termine**

Die Renovationsarbeiten finden jeweils in den Sommerferien statt. So wird in den Sommerferien 2008 das Hauptgebäude mit allen Klassenzimmern und in einem nächsten Schritt im Sommer 2009 die Turnhalle renoviert. Durch dieses zweistufige Vorgehen wird es möglich sein, für die Kinder und Lehrer die Baubelastung sehr gering zu halten. Weiter wird in diesem Zusammenhang grosser Wert auf die Sicherheit der Kinder gelegt.

### **Bauetappen**

Aufgrund des Investitionsplans der Stadt Liestal ist vorgesehen, die Sanierungsarbeiten etappenweise auszuführen.

- |           |      |              |
|-----------|------|--------------|
| 1. Etappe | 2008 | Hauptgebäude |
| 2. Etappe | 2009 | Turnhalle    |

Die Planungsarbeiten sind im Terminplan. Nach dem Beschluss des Einwohnerrats können die Unternehmerofferten eingeholt werden. Bis zu den Sommerferien verbleibt daher noch genügend Zeit, sämtliche anstehenden Planungsarbeiten vorzubereiten.

## **6. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge**

- Der allgemeine Zustand des Gebäudes verschlechtert sich weiter.
- Die nötigen Sanierungsarbeiten können nicht ausgeführt werden.
- Die Aufwendungen für die Sanierung werden weiter steigen.