



Schulanlage Rosen: Ertüchtigung als Provisorium



Sommer 2020



Herbst 1963



Sommer 2020

**Kurzinformation**

In den nächsten Jahren stehen diverse Sanierungen und Erneuerungen in den Schulanlagen der Stadt Liestal an. Da zudem die Klassen an den bestehenden Schulstandorten gefüllt und die Reserven im vorhandenen Schulraum ebenfalls ausgenutzt werden, bleibt für den Ausgleich von Unsicherheiten, in der Bevölkerungs- und Schülerprognose, wenig Spielraum.

Während den Bauarbeiten müssen die Gebäude geräumt werden und die Schulklassen in Provisorien untergebracht werden. Damit in den nächsten 6 Jahren keine teuren Container, wie bei der Sanierung Schulhaus Frenke, gemietet werden müssen, soll das bestehende Schulhaus Rosen mit einfachen Massnahmen instand gestellt werden und so dessen Gebrauchstauglichkeit als provisorischer Schulraum, mit möglichst kleinem Aufwand, für die kommenden sechs Jahren sichergestellt werden.

Als wichtige Massnahme um die Sicherheit zu gewährleisten, muss die Statik ergänzt werden. Zudem sind Arbeiten an der Gebäudehülle notwendig. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten steht der Schule, für rund sechs Jahre, provisorischer Schulraum für maximal einen Klassenzug zur Verfügung.

**Antrag**

Der Einwohnerrat stimmt dem Baukredit (Ertüchtigung als Provisorium, Konto 2.2171.5040.0000) in der Höhe von CHF 810'000.- inkl. MwSt. zu.

Liestal, 10. November 2020

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

## DETAILINFORMATIONEN

### 1. Ausgangslage

Aus dem EP 2021-2024:

*«Die aktualisierte Schülerinnen- und Schülerprognose deutet auf eine geringere Zunahme der Schüler- und Schülerinnenzahlen hin, als bisher angenommen wurde. Dies ist einerseits mit einem Trend im Rückgang der Geburten, andererseits mit einem geringeren Zuzug von Kindern in die neu erstellten Überbauungen begründet.*

*Wenn sich dieser Trend in den Folgejahren bestätigt, wird der Bau von zusätzlichem Schulraum weniger dringend. Für den möglichen modularen Erweiterungsbau beim Frenkensschulhaus liegt ein Vorprojekt vor, das mit einem Vorlauf von 3–4 Jahren realisiert werden kann.*

*Mit dem Bauprojekt einer Erweiterung zum Fraumattschulhaus wird an diesem Schulstandort adäquater Schulraum für zwei Klassenzüge gemäss dem Raumprogramm der Stadt Liestal bereitgestellt. Die vorliegende Machbarkeitsstudie wird bis zur Vorprojektstufe weiterbearbeitet und für eine Realisierung vorbereitet.*

*Daraus ergibt sich folgender Ablauf: Als Erstes wird der Pavillon Rosen für die Nutzung als provisorischer Schulraum für mindestens sechs Jahre instand gestellt. Er dient zunächst während des Neubaus des ehemaligen «Vereinspavillons» in der Schulanlage Gestadeck als provisorischer Schulraum. Die Unsicherheit in Bezug auf die Klassenbildung im Zusammenhang mit der Schulraumplanung ist laufend zu beobachten und nachzujustieren. In der bisherigen Strategie wird davon ausgegangen, dass die Klassen gefüllt und die Reserven im vorhandenen Schulraum ebenfalls ausgenutzt werden. Somit bleibt für den Ausgleich von Unsicherheiten in der Bevölkerungs- und Schülerprognose wenig Spielraum. Mit dem Provisorium im Pavillon Rosen verfügt die Schule über eine «eiserne Reserve» für den Fall, dass die Schüler- und Schülerinnenzahlen stärker als erwartet steigen sollten. Damit könnte zur Not auch der Zeitraum bis zur Realisierung einer Schulraumerweiterung in der Frenke oder dem Fraumattschulhaus überbrückt werden.»*

#### **Instandstellung des Pavillon Rosen für die Nutzung als provisorischer Schulraum**

Das Gebäude an der Rosenstrasse wurde 1963 durch den Kanton, auf der Parzelle der Stadt Liestal, im Baurecht für das Lehrerseminar Liestal gebaut.

Im Sommer 2012 konnte die Stadt Liestal das Gebäude vom Kanton übernehmen und baute dieses mit bescheidenen Mittel als Zwischennutzung für die Regionale Musikschule Liestal um. Seit dem Auszug der RML im Sommer 2017 steht das Gebäude leer.

Mit Budget 2020 hat der Einwohnerrat den Budgetkredit für die Ausarbeitung des Bauprojekts bewilligt. Der Bereich Hochbau/Planung hat in den letzten Monaten, in Zusammenarbeit mit einem externen Architekten, das Bauprojekt, gemäss Budget 2020, ausgearbeitet und legt nun mit dieser Sondervorlage dem Einwohnerrat den Baukredit zur Bewilligung vor.

Auszug aus dem Budget 2020: SA Rosen Ertüchtigung als Provisorium, Bauprojekt:

- A: Die Gebrauchstauglichkeit des Schulgebäudes ist nicht mehr gegeben. Diverse Gebäudeteile haben ihren Lebenszyklus überschritten und müssen erneuert werden.
- Z: Das Gebäude ist in Stand gesetzt und erfüllt die Anforderungen des Schulbetriebs für die nächsten 10 Jahre. Dazu wird ein Bauprojekt zur Ertüchtigung der Baute erstellt.
- L: In Zusammenarbeit mit einem externen Architekten wird das Bauprojekt erarbeitet.

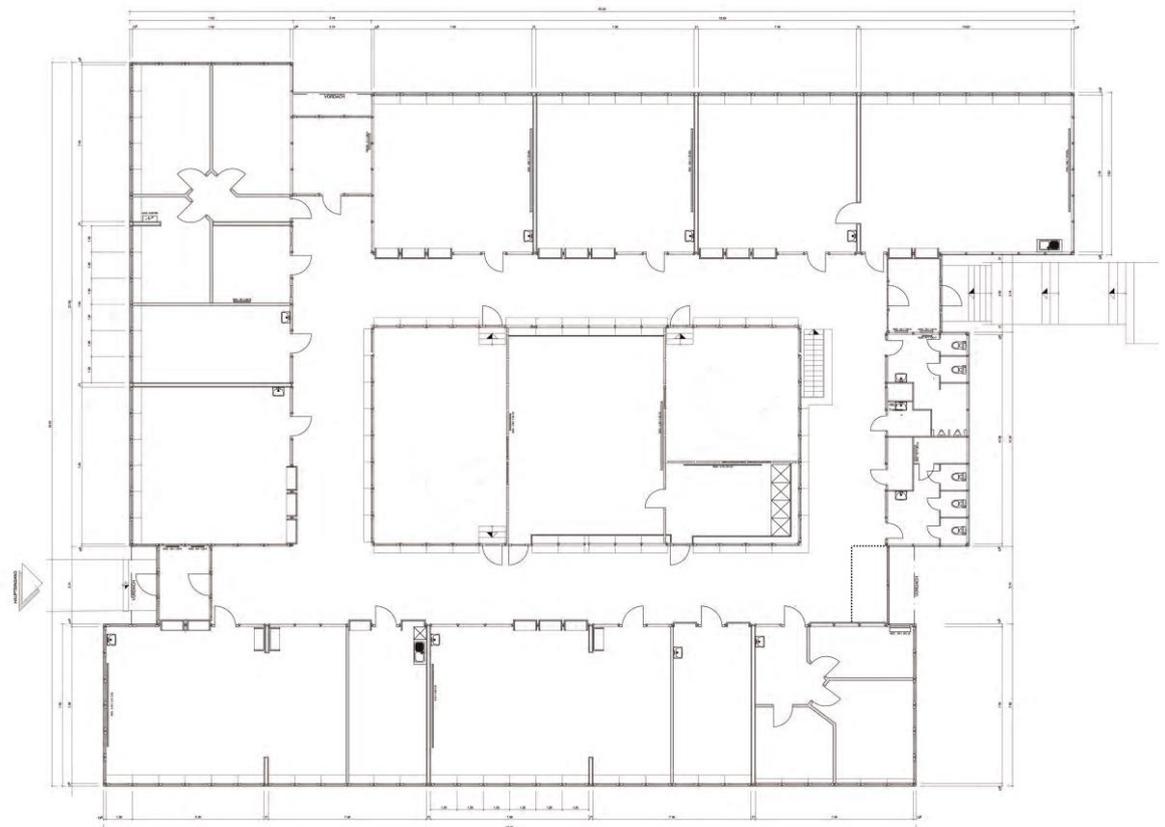
### Investitionsrechnung

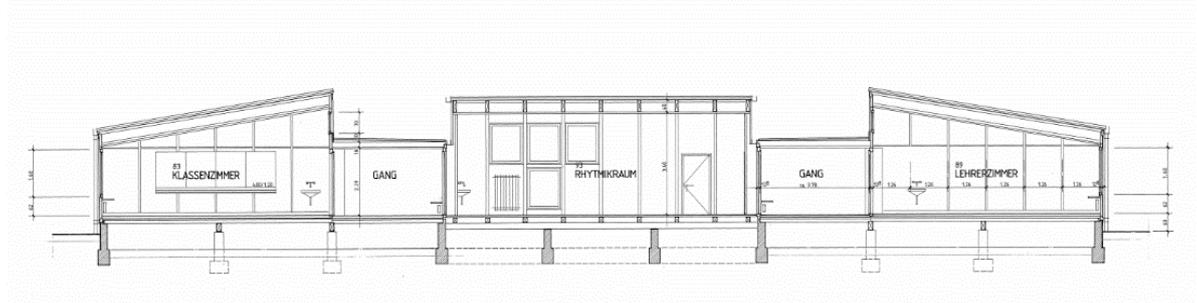
Konto-Nr.	Konto-Bezeichnung	BU20 (TCHF)
2. 2171.5040.0243	SA Rosen Ertüchtigung als Provisorium (Bauprojekt)	100

## 2. Projektbeschreibung

Der Bereich Hochbau/Planung hat in den letzten Monaten in enger Zusammenarbeit mit dem Bereich Bildung/Sport das Projekt mit einem externen Architekten erarbeitet. Dabei wurden diverse Fachplaner beigezogen.

Der Kanton Basellandschaft hat vor kurzem für das Provisorium Frenke/Burg an der Kasernenstrasse das baugleiche Objekt umgebaut. Die dort gewonnenen Erkenntnisse sind bei der Planung der Stadt Liestal laufend eingeflossen. So wurde beispielsweise bewusst der gleiche Bauingenieur mit der statischen Ertüchtigung beauftragt. Im Vergleich zum Bauprojekt des Kantons werden aber noch kostengünstigere und einfachere Lösungen umgesetzt.





## Baubeschrieb

### Statik

Im Hinblick auf eine weitere zeitlich befristete Nutzung wurde das Gebäude, sowohl von einem Architekten wie auch einem Bauingenieur, auf dessen Gebrauchstauglichkeit überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass der statischen Ertüchtigung ein grosses Augenmerk geschenkt werden muss. Der Zahn der Zeit und die gewachsenen Ansprüche an die Statik sind in ein Verhältnis zur zeitlich befristeten Nutzungsdauer zu setzen. Das Gebäude wird im Innern mit diversen Massnahmen verstärkt. Mit dem Bauingenieur wird eine Nutzungsvereinbarung über 6 Jahre abgeschlossen, alle statischen Ertüchtigungen werden unter dieser Prämisse und der Verhältnismässigkeit möglichst einfach und kostengünstig erstellt.

### Gebäudehülle

Die Fassade wird nicht saniert, einzig die Flachdächer werden totalsaniert. Fenster werden nur wo unbedingt notwendig ersetzt. Fugen werden neu erstellt und einzelne zusätzliche Lammellenstoren angebracht.

### Haustechnik

An der Haustechnik werden nur minimale Veränderungen vorgenommen. Der bestehende Anschluss an die Heizzentrale (Fernwärme) der Forstverwaltung bleibt bestehen.

### Innenausbau

Da es sich um ein Provisorium handelt werden die Bodenbeläge nur dort ergänzt wo notwendig. Das gesamte Gebäude erhält im Innern einen Farbanstrich.

### Umgebung

Der Aussenraum wird umzäunt und mit einem kleinen Spielplatz ergänzt.

## 3. Massnahmen / Termine

- Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird die Ausführungsplanung an die Hand genommen.
- Das sanierte Schulhaus Rosen soll ab Sommer 2021 für eine befristet Nutzung von 6 Jahren zur Verfügung stehen.

SIA-Planungsphasen		2020												2021											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3 Projektierung	31 Vorprojekt	█																							
	32 Bauprojekt				█																				
SR/ER	Sondervorlage																								
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung							█																	
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt							█																	
	52 Ausführung							█																	
	53 Inbetriebnahme, Abschluss							█						◆											

#### 4. Finanzierung/Kostenvoranschlag (+/- 10%)

Die zu erwartenden Baukosten wurde mit dem externen Architekten und einer Kostengenauigkeit von +/- 10% erstellt.

BKP	Arbeiten		
	<b>TOTAL</b>	<b>CHF</b>	<b>810'000.00</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		
<b>20</b>	<b>Baugrube</b>		
201.0	Baustelleneinrichtung	CHF	3'000.00
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>		
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen), Dachhimmel	CHF	125'000.00
214.7	Zimmerarbeiten diverses	CHF	12'000.00
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>		
221.0	Fenster aus Holz	CHF	69'000.00
222	Spenglerarbeiten	CHF	16'000.00
224.0	Deckungen	CHF	10'000.00
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	CHF	115'000.00
224.4	Gerüste	CHF	26'000.00
225.1	Fugendichtungen	CHF	21'000.00
228.2	Lamellenstoren	CHF	38'000.00
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>		
233	Leuchten und Lampen	CHF	54'000.00
<b>24</b>	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</b>		
243	Wärmeverteiler	CHF	5'000.00
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>		
251	Allgemeine Sanitärapparate	CHF	15'000.00
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>		
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	CHF	16'000.00
273.0	Innentüren aus Holz	CHF	4'000.00
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	CHF	12'000.00
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>		
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	CHF	30'000.00
285.1	Innere Malerarbeiten	CHF	37'000.00
287	Baureinigung	CHF	28'000.00
<b>29</b>	<b>Honorare</b>		
291	Architekt	CHF	80'000.00
292	Bauingenieur	CHF	10'000.00
293	Elektroingenieur	CHF	2'000.00
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>		
421	Gärtnerarbeiten	CHF	2'000.00
422	Einfriedungen	CHF	25'000.00
423	Spielgeräte	CHF	30'000.00
<b>10</b>	<b>Rundung</b>	CHF	25'000.00

### **Baukosten/Kennwerte**

Baukosten BKP2	CHF	728'000.00
Umbauter Raum	m3	4'835.00
Fläche	m2	1'362.00
SA Rosen (Ertüchtigung als Provisorium)	CHF/m3	150.50