



## EINWOHNERRAT

### Spezialkommission Neubau Gemeindezentrum

Pratteln, 31. Mai 2022

#### Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft Nr. 3319

**«Sondervorlage von CHF 22'500'000 (als Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum (Planung und Ausführung) und von CHF 25'000'000 (als Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum und Bibliothek (Planung und Ausführung)»**

#### 1 Auftrag

Mit Beschluss des Einwohnerrats vom 4. April 2022 wurde das Geschäft Nr. 3319 «Sondervorlage von CHF 22'500'000 (als Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum (Planung und Ausführung) und von CHF 25'000'000 (als Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum und Bibliothek (Planung und Ausführung)» an eine 9-er Spezialkommission Neubau Gemeindezentrum zur Beratung überwiesen.

#### 2 Kommissionszusammensetzung

Die Spezialkommission Neubau Gemeindezentrum setzte sich aus nachfolgenden Mitgliedern zusammen:

Simon Käch	SP (Präsident)
Dominique Häring	Die Mitte (Vize-Präsidentin)
Kurt Lanz	SP
Fredi Wiesner	SVP
Petra Ramseier	U/G
Emil Job	U/G
Silvia Lerch	FDP
Sebastian Enders	SVP
Rahel Graf Bianchi	SP

#### 3 Ausgangslage (*Auszug aus der Sondervorlage 3319*)

Mit Beschluss des Einwohnerrats vom 22. März 2021 wurde dem Planungskredit von CHF 200'000 für die Zwischenüberarbeitung des Projekts Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek/Ludothek zugestimmt und ein maximaler Kostenrahmen von CHF 25'000'000 für das Gesamtprojekt vorgegeben. *Nun liegt das Resultat der Zwischenüberarbeitung vor. Das Vorhaben wurde merklich optimiert, die Kostenvorgabe kann damit eingehalten werden. Wichtige und kostenrelevante Punkte konnten in der Zwischenüberarbeitung geklärt werden.*

Die Gemeinde Pratteln beabsichtigt am heutigen Standort der Gemeindeverwaltung ein neues, qualitativ hochwertiges Gemeindezentrum und eine Bibliothek zu erstellen. Dabei werden Aussenstellen der Verwaltung am geplanten Standort zusammengefasst (Gemeindezentrum). Eine separate Baute mit der Nutzung der Gemeindebibliothek soll ebenso am geplanten Standort realisiert werden und für die Bevölkerung ein modernes Angebot wie öffentliche Lesungen oder Veranstaltungen im Umfeld eines einladenden öffentlichen Aussenraums geschaffen werden. Nach der Sanierung der beiden Schulhäuser Burggarten und Schloss, der neuen Platzgestaltung der Alten Dorfturnhalle und des Doppelkindergartens Grossmatt sowie dem öffentlichen Spielplatz Grossmatt, wird mit dem vorgesehenen Projekt die Zentrumsachse von Pratteln im Norden mit einer hochwertigen Aussenraumgestaltung, das Dienstleistungsangebot der Gemeinde und der Bibliothek für die Öffentlichkeit, ein attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsraum geschaffen. Die vorgesehene Projektumsetzung folgt entsprechend der aufgeführten Sanierungen und Aufwertungen der Gesamtkonzeption des geographischen Zentrums von Pratteln.

Die beantragten Kosten für die Planung und Ausführung der beiden Bauten betragen CHF 22'500'000 (Kostendach) für die Baute Gemeindezentrum und CHF 25'000'000 (Kostendach) für das Gemeindezentrum und die Gemeindebibliothek. Mit der zusätzlichen Zwischenüberarbeitung wurde das Projekt auf die notwendigen Bedürfnisse reduziert und mit den beauftragten Planern für die wichtigsten Kostenelemente Richtpreisofferten eingeholt. Unabhängig vom beauftragten Planer-Team, welches aus dem Projektwettbewerb der Jahre 2018/2019 hervorgegangen ist, wurde ein weiteres auf Baukostenplanung spezialisiertes Büro, direkt von der Gemeinde Pratteln beauftragt, aufgrund der Planung eine Kostenerhebung zu erstellen.

Zusammenstellung des Gesamtkostenvoranschlags (Kostenermittlung Christen Baukostenplanung, Basel; Preisbasis Januar 2022) für die Planung und Realisierung Projekt Neubau Gemeindezentrum und der Bibliothek (gerundet):

Baukostenplan (BKP)			
1	Vorbereitungsarbeiten/Abbrüche	CHF	970'000.00
2	Gebäude	CHF	20'336'000.00
4	Umgebungsarbeiten	CHF	994'000.00
5	Baunebenkosten/Gebühren/MwSt.	CHF	2'339'000.00
Total	Kostenvoranschlag per 1. März 2022	CHF	24'639'000.00

Aufgrund der beiden separaten Baukostenermittlungen, welche nahezu dieselben Gesamtinvestitionssummen aufweisen, sieht der Gemeinderat die beantragten Baukosten von gesamthaft CHF 25'000'000 (als Kostendach) mit heutigem Wissens- und Preisindexstand als gesichert an.

Bei einer Zustimmung der Vorlage ist geplant, ab Frühjahr 2023 die Dienstleistungen der Gemeinde am Standort Hexmatt im erworbenen Schulraumprovisorium zu platzieren. Parallel soll der Baubewilligungsprozess des Projektes durchgeführt werden, so dass die Rückbauarbeiten der bestehenden Gebäude an der Schlossstrasse ab Sommer 2023 in Angriff genommen werden können. Es wird mit einer Bauzeit von

*rund zwei Jahren gerechnet. Somit kann die Inbetriebnahme der Bauten Gemeindezentrum und Bibliothek gegen Ende des Jahres 2025 erfolgen.*

*Folgender Fahrplan ist entsprechend vorgesehen:*

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| <i>- Freigabe Investitionskredit durch Einwohnerrat:</i> | <i>Frühjahr 2022</i>           |
| <i>- Volksabstimmung Investitionskredit:</i>             | <i>Herbst 2022</i>             |
| <i>- Ausarbeitung Baubewilligung:</i>                    | <i>ab Herbst 2022</i>          |
| <i>- Umzug Verwaltung zu prov. Standort:</i>             | <i>ab Frühjahr 2023</i>        |
| <i>- Rückbau bestehende Gebäude Verwaltung:</i>          | <i>ab Frühjahr/Sommer 2023</i> |
| <i>- Möglicher Baubeginn:</i>                            | <i>Sommer 2023</i>             |
| <i>- Mögliche Fertigstellung und Bezug:</i>              | <i>Ende 2025</i>               |

Für Details inkl. Projektbeschrieb wird auf die Sondervorlage verwiesen.

## **4 Kommissionsberatung**

### **4.1 Organisatorisches**

Die Kommission hat das Geschäft an vier Sitzungen (3. Mai, 17. Mai, 23. Mai und 30. Mai 2022) beraten. Als Fachvertreter der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt sowie als Protokollführer war Michael Linder an den Sitzungen anwesend. Der Gemeindepräsident Stephan Burgunder stand der Kommission an einer Sitzung für Fragen zur Verfügung.

### **4.2 Detailberatung**

Die Spezialkommission würdigt das gute Bauprojekt. Mit der Zwischenüberarbeitung konnte es nochmals deutlich optimiert und verbessert werden. Die ursprünglich ermittelten Baukosten von über CHF 30'000'000 wurden auf ein Kostendach von CHF 25'000'000 gesenkt. Dadurch liegt nun ein hochwertiges, stimmiges Gesamtprojekt für ein neues Gemeindezentrum und eine neue Bibliothek vor.

Die wichtigsten und kostenrelevanten Anpassungen im neuen Projekt sind für die Spezialkommission:

- Die Fenster und Glasflächen wurden stark verkleinert und können geöffnet werden. Dadurch kann auch der künftige Betriebsunterhalt massiv reduziert werden.
- Eines von zwei Treppenhäusern wurde durch eine Wendeltreppe im Innenhof ersetzt.
- Anstelle des vorgesehenen Balkons wurde ein direkter Dachzugang vorgesehen.
- Der Fernwärmeanschluss ist definitiv eingeplant und die übrigen Leitungszuführungen optimiert.
- Die Bibliothek ist neu ein- statt zweistöckig.
- Die Einstellhalle wurde von zwei Untergeschossen auf ein Untergeschoss reduziert.

Der Fragenkatalog der Bau- und Planungskommission (BPK) zum Geschäft Nr. 3224 (Sondervorlage Bewilligung Planungskredit von CHF 1'500'000 für das Bauprojekt

Neubau Gemeindezentrum mit Bibliothek/Ludothek) wurde gemäss neuem Stand der Planung aktualisiert und der Spezialkommission zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden von allen Fraktionen weitere Fragen zum vorliegenden, überarbeiteten Bauprojekt eingereicht. Diese und die noch offenen Fragen der BPK zum Geschäft Nr. 3224 konnten der Spezialkommission zufriedenstellend beantwortet werden. Insgesamt haben der Gemeinderat und die Verwaltung somit auf rund 190 Fragen zum Neubau Gemeindezentrum mit Bibliothek geantwortet. Die Spezialkommission hat nachfolgende Themen intensiv diskutiert.

#### *4.2.1 Lichthof*

Der Lichthof ist nicht teurer «Leerraum», sondern erfüllt verschiedene Funktionen wie z.B.:

- die vertikale Erschliessung mittels Wendeltreppe (dadurch Einsparung eines zweiten Treppenhauses),
- die optische Verbindung der Geschosse (fördert die Übersichtlichkeit für die Kundinnen und Kunden),
- die Unterstützung der natürlichen Nachtauskühlung (dadurch Vereinfachung von Lüftungsanlagen und Installationen).

Die geplanten Nutzflächen und Büroräume umfassen die maximale Fläche, die mit der Brandschutzvorgabe umgesetzt werden dürfen. Zusätzliche Büroflächen können in diesem Innenraum kaum natürlich belichtet werden und würden weitere Fluchtwege und teure Brandschutzmassnahmen bedingen.

#### *4.2.2 Klimatisierung*

Der Sonnenschutz wird durch die aussenliegenden und automatisierten Storen gewährleistet. Zudem werden in den Innenräumen genügend Speichermassen generiert (z.B. durch abgehängte Akustikdecken). Weiter werden Sonnenschutzgläser vorgesehen und es wird auf eine effiziente Nachtauskühlung mittels Unterdruck gesetzt. Dabei spielt der Lichthof eine zentrale Rolle als «Lüftungskamin». Somit kann mit wenigen einfachen haustechnischen Massnahmen eine Kühlung erreicht werden. Die Fussbodenheizung kann zusätzlich im Sommer mit Zufuhr von kühlem Wasser als Raumkühler genutzt werden. Das Gebäude entspricht dem Minergie-Standard, auch hinsichtlich des Wärmeschutzes.

#### *4.2.3 Autoparkplätze*

Das Projekt weist 5 Aussenparkplätze und 44 Parkplätze in der Einstellhalle auf. Das sind 20 Parkplätze mehr als heute.

#### *4.2.4 Einfluss der Teuerung*

Die Kostenschätzungen der Planer und des unabhängigen Baukosten-Spezialisten beziehen sich auf den Stand Dezember 2021/Anfang 2022 und sind sehr aktuell. Die letzten Preiserhöhungen aufgrund der Coronapandemie wurden berücksichtigt. Weitere zukünftige Teuerungsentwicklungen können noch nicht vorhergesehen werden.

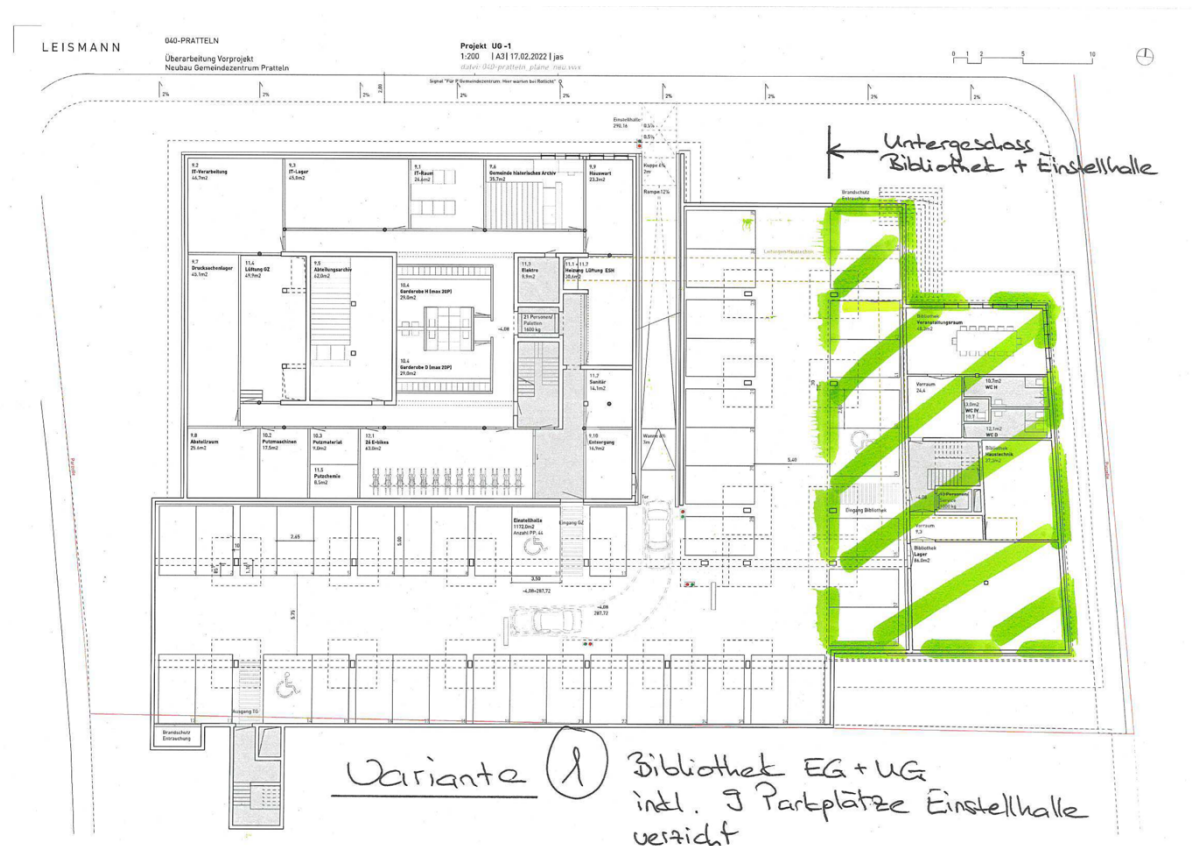
#### 4.2.5 Öffentliche WC-Anlage

In der vorliegenden Planung ist das WC in der Bibliothek nur zu Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Kommission wünschte, dass das WC jederzeit zugänglich ist. Neu ist das WC beim Eingang zur Einstellhalle vorgesehen.

#### 4.2.6 Pläne und Kosten Gemeindezentrum ohne Bibliothek

Die Kommission setzte sich intensiv damit auseinander, transparent aufzuzeigen, welche Auswirkungen es auf das Bauprojekt und die damit verbundenen Kosten hätte, wenn der Kredit für die Planung und Erstellung der Bibliothek nicht gesprochen würde. Detaillierte Pläne zu diesem Szenario liegen noch nicht vor. Der Kommission wurde anhand einer Skizze aufgezeigt, welche Bereiche bei einem Verzicht auf die Erstellung der Bibliothek wegfallen würden. Möglich sind zwei Varianten.

Bei der Variante 1 würden das Gebäude der Bibliothek inklusive des gesamten Volumens im UG (bibliothekseigene Räume) und 9 Parkplätze der Einstellhalle wegfallen (siehe nachfolgende Skizze).

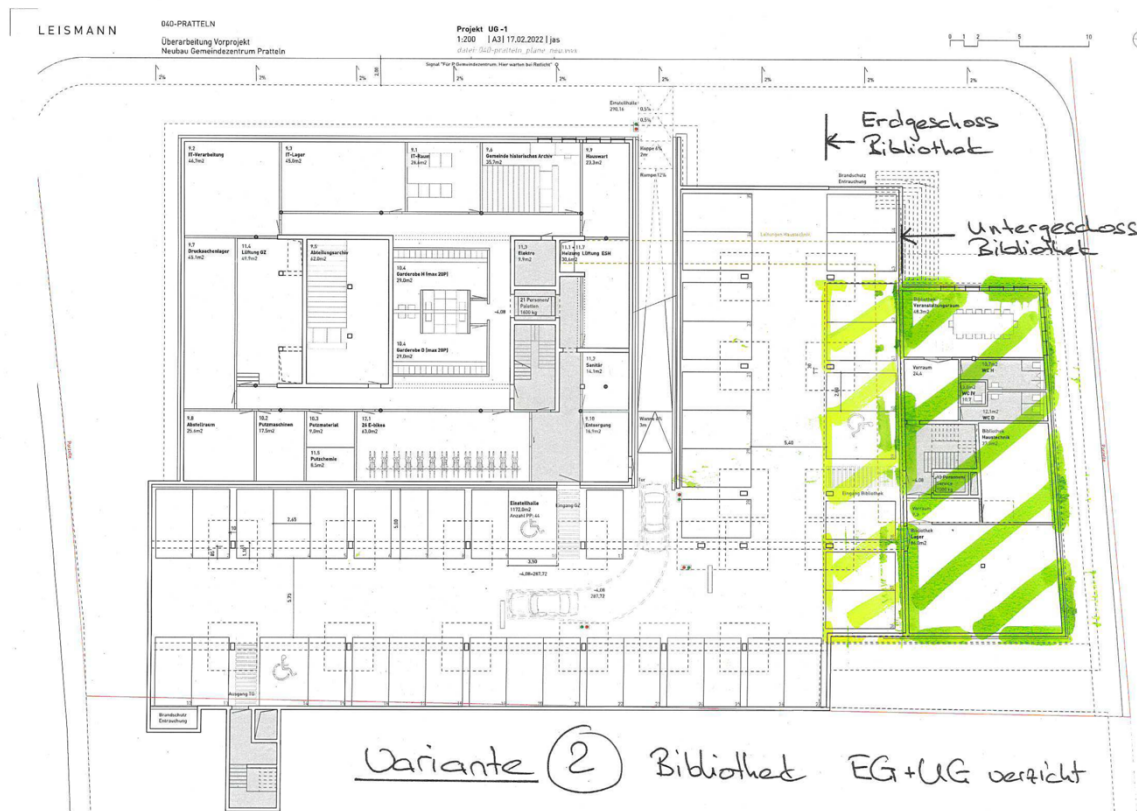


Dies würde sich folgendermassen auf die Kosten auswirken:

Entfall:	Volumen inkl. 9 PP:	CHF	-2'717'000
Zusätzlich:	Notausgang	CHF	+25'000
	Umgebungsanpassungen	CHF	+92'000
	Öffentliches WC	CHF	+40'000
Total Einsparung:		CHF	-2'560'000
<b>Variante 1 Projektkosten neu</b>		<b>CHF</b>	<b>22'440'000</b>

Wenn also die Bibliothek inklusive des gesamten Volumens im UG (bibliothekseigene Räume) und 9 Parkplätze in der Einstellhalle wegfallen würden (Variante 1), reduzierte sich die Kostenermittlung um rund CHF 2'717'000. Bei dieser Variante wären Zusatzkosten von rund CHF 157'000 zu erwarten, weshalb sich die Projektkosten bei dieser Variante 1 auf rund CHF 22'440'000 belaufen würden und folglich das Kostendach eingehalten werden könnte.

Bei der Variante 2 würde das Gebäude der Bibliothek inklusive des gesamten Volumens im UG (bibliothekseigene Räume) entfallen. Die Parkplätze in der Einstellhalle blieben bei dieser Variante wie geplant erhalten (siehe nachfolgende Skizze).



Dies würde sich folgendermassen auf die Kosten auswirken:

Entfall:	Volumen Bibliotheksräume	CHF	-2'470'000
Zusätzlich:	Notausgang	CHF	+25'000
	Umgebungsanpassungen	CHF	+83'000
	Öffentliches WC	CHF	+40'000
Total Einsparung:		CHF	-2'322'000

**Variante 2 Projektkosten neu CHF 22'678'000**

Durch das Weglassen der Bibliothek inklusive der zugehörigen Räume im Untergeschoss (Bereich Lager, WC-Anlage, Veranstaltungsraum) könnten rund CHF 2'470'000 aus der Kostenermittlung abgezogen werden (Variante 2). Dabei kämen jedoch wieder Kosten für einen zusätzlichen Notausgang, für eine neue Lösung für das öffentliche WC und Zusatzkosten für die Umgebungsarbeiten in der Höhe von rund CHF 148'000 hinzu. Dies würde zu Projektkosten von rund CHF 22'678'000 füh-

ren. Das Kostendach von CHF 22'500'000 könnte bei der Variante 2 folglich nicht eingehalten werden.

Die Kommission ist einstimmig der Meinung, dass, falls die Bibliothek nicht gebaut wird, die Variante 2 weiterverfolgt werden soll und nur die Räume der Bibliothek im UG weggelassen werden sollen. Die Parkplätze in der Einstellhalle bleiben dann vollständig erhalten. Dies hat aber zur Folge, dass das Kostendach des Gemeindezentrums ohne Bibliothek auf CHF 22'700'000 erhöht werden muss, damit die Kostentransparenz weiterhin gegeben ist.

#### *4.2.7 Abstimmungsfrage*

Die Kommission wollte vom Gemeinderat wissen, wie die Abstimmungsfrage für die obligatorische Volksabstimmung letztlich lauten würde, sollte der Einwohnerrat den unveränderten Beschlüssen der Vorlage zustimmen. Folgende provisorische Formulierung wurde der Kommission vorgelegt:

Abstimmungsfrage Volksabstimmung:

Frage 1: Wollen Sie den Kredit für die Planung und die Ausführung des Neubaus Gemeindezentrum von CHF 22'500'000 (inkl. MwSt von zurzeit 7.7%) mit einem Kostendach annehmen?

Frage 2: Wollen Sie den Kredit für die Planung und die Ausführung des Neubaus Gemeindezentrum und Bibliothek von CHF 25'000'000 (inkl. MwSt von zurzeit 7.7%) mit einem Kostendach annehmen?

Für den Fall, dass beide Abstimmungen mehrheitlich bejaht werden:

Stichfrage: Ziehen Sie die Variante mit Bibliothek oder ohne Bibliothek vor?

Mit Bibliothek / Ohne Bibliothek (zutreffendes bitte ankreuzen).

Die Fragen 1 und 2 können beide je mit Ja oder Nein beantwortet werden. Bei der Stichfrage darf nur ein Feld angekreuzt werden, sonst gilt die Frage als nicht beantwortet.

### **4.3 Feststellungen**

In der Beratung der Vorlage hat sich gezeigt, dass eine deutliche Mehrheit der Kommission die Planung und Ausführung des neuen Gemeindezentrums, wie auch der neuen Bibliothek befürwortet. Die Erstellung eines neuen Verwaltungsgebäudes ist dringend notwendig. Das vorliegende Gesamtprojekt schafft zudem für die Einwohnerinnen und Einwohner von Pratteln einen grossen Mehrwert. Es trägt zur Belebung des Zentrums der Gemeinde bei und erhöht deren Standortattraktivität. Für die Angestellten der Verwaltung werden attraktive und moderne Arbeitsplätze geschaffen, die bei Bedarf ausgebaut werden können. Davon wird letztlich auch die Prattler Bevölkerung profitieren. Mit der neuen Bibliothek entsteht zusätzlich ein neues Bildungs- und Kulturangebot, welches Pratteln als Wohnort aufwertet. Die Mehrheit der Kommission ist überzeugt, dass das Gesamtprojekt umgesetzt werden soll.

Die Spezialkommission stellt daher dem Einwohnerrat den Antrag, den Beschluss des Einwohnerrats anzupassen, so dass nur der Beschluss über den Kredit von CHF 25'000'000 (Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum

und der Bibliothek (Planung und Ausführung) der Prattler Bevölkerung zur Volksabstimmung unterbreitet wird.

Sollte der Einwohnerrat diesem Antrag der Kommission nicht zustimmen, so stellt die Kommission, basierend auf den im Kapitel 4.2.1 des vorliegenden Berichts dargelegten Berechnungen, den zusätzlichen Antrag, dass das Kostendach für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum auf CHF 22'700'000 erhöht wird.

## **5 Anträge an den Einwohnerrat**

5.1 Die Spezialkommission Neubau Gemeindezentrum beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, den Kredit für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum (Planung und Ausführung) um CHF 200'000 auf CHF 22'700'000 (Kostendach) zu erhöhen.

5.2 Die Mehrheit der Spezialkommission Neubau Gemeindezentrum beantragt dem Einwohnerrat folgende Beschlüsse neu:

*3.1 Dem Kredit von CHF 25'000'000 (Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum und der Bibliothek (Planung und Ausführung) wird zugestimmt.*

*3.2 Der Beschluss 3.1 ist dem obligatorischen Referendum gemäss Gemeindeordnung (GO) §7 Abs. 2a unterstellt und wird der Prattler Stimmbevölkerung als Volksabstimmung unterbreitet.*

Im Namen der Spezialkommission Neubau Gemeindezentrum  
Der Präsident



Simon Käch