



Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Gymnasium Oberwil Mediothek, Umbau und Sanierung Projektierungsvorlage

vom

Jahresprogramm 2003 Nr. 4.03.09



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Zusammenfassung	3
2. Rechtliche Grundlagen	4
3. Begründung / Bedarf	4
3.1. Einbindung in die Schulraumplanung	4
3.2. Heutige Situation	4
3.3. Künftige Situation und Ziele	6
3.4. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	7
3.5. Alternativen	8
4. Die gewählte Lösung	8
5. Das Projekt	9
5.1 Raumprogramm	9
5.2 Mediothek / Foyer	11
5.3 Räumliche und betriebliche Verbesserungen	11
5.4 Brandschutz	12
5.5 Behindertengerechte Erschliessung	12
5.6 Sanierung der Gebäudehülle	12
5.7 Sanierung Haustechnik	13
5.8 Etappierung	13
5.9 Provisorien	14
6. Termine	14
7. Kosten und Finanzierung	15
7.1. Schätzung der Investitionskosten	15
7.2. Projektierungskosten	16
7.3. Projektfinanzierung / Beiträge Dritter	16
7.4. Jährlich wiederkehrende Folgekosten	16
7.5. Finanzierungszahlen zum Projekt Gymnasium Oberwil nach FHG § 35 ⁵	18
8. Antrag	19

1. Zusammenfassung

Dem Landrat wird mit dieser Vorlage beantragt, die Planung für die neue Mediothek, betriebliche Verbesserungen, dringende sicherheitstechnische Massnahmen sowie die Sanierung der Gebäudehülle und Haustechnik des Gymnasiums Oberwil anzugehen.

Zu diesem Zweck wird ein Projektierungskredit bis und mit Baukreditvorlage (inkl. der für die Kostenermittlung notwendigen Werk- und Detailplanung) von **CHF 1'042'000.-** beantragt.

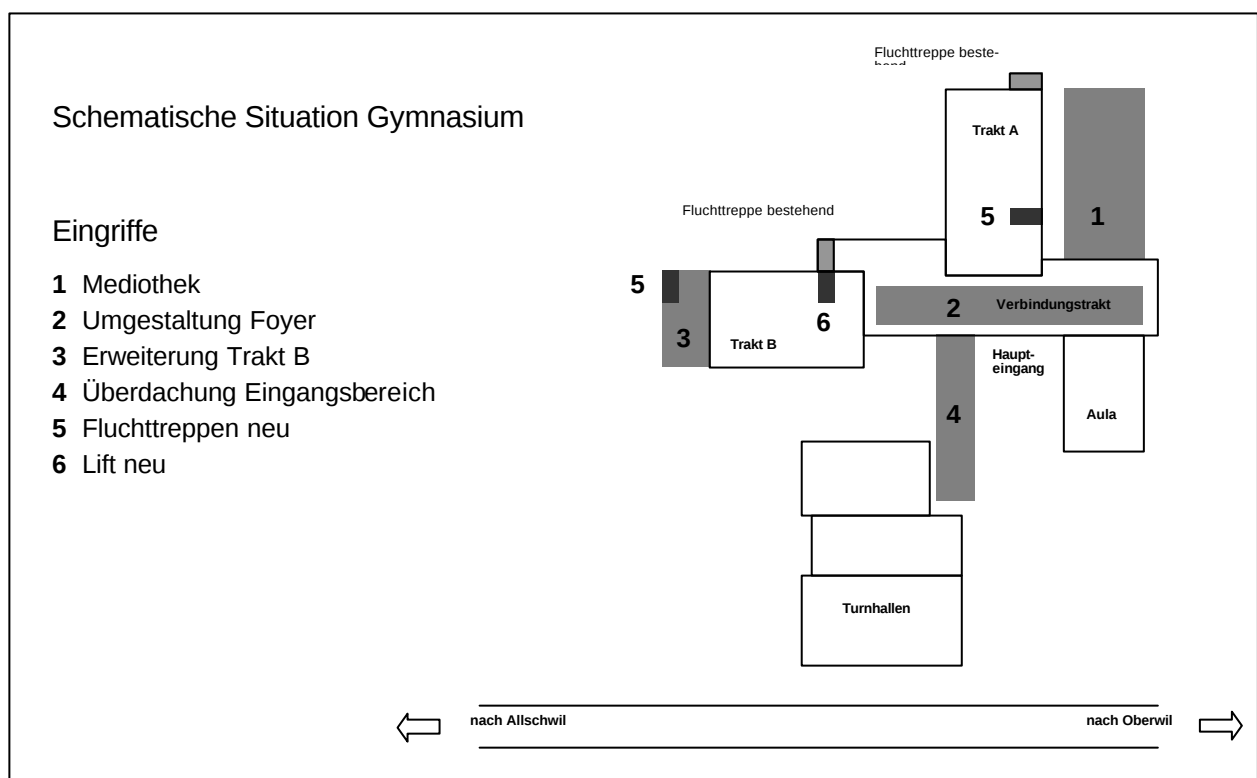
Der Bericht "Entwicklungstendenzen und Raumbedarf der BL-Gymnasien für die Zeit 1993 bis 2002" zeigt auf, dass trotz raumsparender Massnahmen ein minimaler bis grösserer Ausbau mehrerer Gymnasien unumgänglich und unabhängig von der Entwicklung der Schüler- und Klassenzahlen ein Ausbau der schulischen Infrastruktur der Gymnasien notwendig ist.

Während für die Gymnasien Liestal (94/28), Münchenstein (97/49) und Muttenz (96/173) der Raumbedarf gedeckt und die Infrastrukturen verbessert wurden, konnten in Oberwil 1994 mit einer Aufstockung von drei Klassenzimmern räumliche Bedürfnisse vorerst abgedeckt werden. Die notwendigen Anpassungen der Infrastrukturen stehen aber bis heute aus.

Die bestehende Mediothek entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die neuen Medien müssen in den Schulbetrieb einfließen können und beanspruchen zusätzlichen Raum und neue Wiedergabemöglichkeiten. Mit der Erweiterung der Mediothek soll das Foyer als zentrale Zone der Schule neu organisiert und mit einer Verpflegungszone und einem gedeckten Aussenraum ergänzt werden. Die unter einer ständigen Verdichtung leidende Raumorganisation soll räumlich und betrieblich verbessert werden.

Gleichzeitig sollen heutige Brandschutzvorschriften umgesetzt und die Schule Behinderten hindernisfrei zugänglich gemacht werden. Die Gebäudehülle und die Haustechnik müssen saniert werden. Damit soll der Energiehaushalt verbessert und Schäden und Störungen vorgebeugt werden.

Beim Ausbau der Mediothek handelt es sich um neue Ausgaben, deren Beschluss der fakultativen Volksabstimmung gemäss § 31 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung untersteht. Die Sanierungs- und sicherheitstechnischen Massnahmen sind gebundene Ausgaben.



2. Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 5 Absatz 3c des Schulgesetzes vom 26. April 1979 ist der Kanton Träger der weiterführenden Schulen, also auch der Gymnasien. Er errichtet gemäss § 129 des Schulgesetzes die Schulbauten für die weiterführenden Schulen und trägt nach § 132 Absatz 2 die Kosten dafür.

Gemäss § 56 des Schulgesetzes beschliesst der Landrat über Errichtung und Standort der Gymnasien und Diplomschulen. Er beschliesst auch, ob Diplomschulen als Abteilung einem Gymnasium angeschlossen werden. Überdies legt das Schulgesetz in § 58 die Unterrichtsdauer am Gymnasium auf mindestens 3 ½ Jahre fest.

3. Begründung / Bedarf

3.1. Einbindung in die Schulraumplanung

Im Bericht "Entwicklungstendenzen und Raumbedarf der BL-Gymnasien für die Zeit 1993-2002" vom 26. Juni 1992 an den Regierungsrat wird festgehalten, dass für das Gymnasium Oberwil unabhängig von der Entwicklung der Schüler- und Klassenzahl ein Ausbau der schulischen Infrastruktur notwendig ist. Im ergänzenden Bericht "Raumbedarf der Gymnasien und Berufsschulen 1998-2004" wird zudem die für 1998 geplante und bis heute nicht realisierte Überdachung des Pausenhofs und ein Defizit an Arbeitsplätzen in der Bibliothek erwähnt. Das von EKD und BUD in Bearbeitung stehende Papier "Raumbedarf der Gymnasien und Berufsschulen 2002-2008" bestätigt den vorher geäusserten Bedarf.

3.2. Heutige Situation

Das 1972 bezogene Gymnasium Oberwil leidet unter unzureichender Infrastruktur. Die räumlichen Verhältnisse werden den Anforderungen an den heutigen Schulbetrieb nicht mehr gerecht.

Das Gymnasium wurde ursprünglich auf 28 Klassen ausgelegt. Eine nie gebaute Doppelschule auf dem gleichen Areal sollte das zusätzliche Wachstum auffangen, das dann in den 80er Jahren aber mit einer zeitweisen Filiallösung bewältigt wurde. In den letzten 15 Jahren schwankte die Klassenzahl zwischen 34 und 43. In Zukunft wird sie sich um 40 bewegen. Zwar konnten 1994 noch drei Unterrichtsräume realisiert werden, aber die gleiche Zahl ging durch die Errichtung zweier Informatikzimmer und eines Werkraumes verloren, Nutzungen, die durch Lehrplanänderungen notwendig wurden. Die Strukturveränderungen im Gymnasium und der DMS hatten vermehrt Kurs- und Abteilungsunterricht zur Folge, was einen Mehrbedarf an gleichzeitig nutzbarem Raum, auch kleineren Räumen, nach sich zieht. Rund ein Viertel des Ausbildungsvolumens wird heute im Kurssystem geführt. Mit verschiedenen Notmassnahmen wie Provisorien, auswärtige Einmiete, Unterricht auf der Aulabühne, Ausdehnung der Raumbesetzung auf einen Elf-Lektionen-Raster (statt zehn), reduzierter Mittagspause und Verlegung von Stunden auf späte Randzeiten oder über die Mittagszeit konnte auf die Raumnot reagiert werden. Negativ wirkt sich dies vor allem in der Bibliothek und im Foyer aus, wo Schülerinnen und Schüler vermehrt wä-

rend Freistunden und über Mittag sich aufhalten und unter unzulänglichen Bedingungen arbeiten und ihre Verpflegung einnehmen müssen. Der Essensbereich ist zu klein und verfügt über eine ungenügende Ausrüstung, der Bühnenbereich der Aula muss als Arbeits- und Aufenthaltsraum (zeitweise gar als Unterrichtsraum) genutzt werden und die Abwartloge und die Telefonkabinen liegen ungünstig. Das Foyer präsentiert sich düster, hat keine räumlichen Qualitäten aufzuweisen und leidet unter den Geruchsemissionen der Kochstelle. Die als Notmassnahme in der Eingangshalle platzierte Bibliothek kann die Bedürfnisse der Schüler- und Lehrerschaft nicht mehr decken. Ihre Grösse erreicht ungefähr ein Drittel des von der Bibliothekskommission empfohlenen Richtwertes. Mediothek und EDV-Anlagen können in die bestehenden Räume nicht integriert werden. Die jahrzehntelange Übernutzung des Eingangsbereichs hat deutliche Spuren hinterlassen, er macht einen heruntergekommenen Eindruck.

Wie im Innenraum so herrschen auch im Freien unbefriedigende Zustände. Fehlende Pausenplatzüberdachungen hindern die Schüler/innen daran, bei Regen ins Freie an die frische Luft zu gehen und verschärfen die beengten Verhältnisse im Foyer.

Zu eng und nur mehr schwer mit den modernen technischen Anforderungen vereinbar sind die Räumlichkeiten für Schulleitung und Sekretariat, wo heute acht statt seinerzeit vier Personen arbeiten. Beengt und übernutzt sind schliesslich auch die Räume der naturwissenschaftlichen Sammlungen, deren Wachstum sie teilweise in die Gänge hat ausufern lassen, was sicherheitstechnisch nicht mehr tolerierbar ist.

Die verschiedenen Trakte der Schule sind heute ein einziger grosser Brandabschnitt. Weder horizontal noch vertikal gibt es Trennungen in verschiedene Bereiche. Dies stellt im Brandfall ein unverantwortlich hohes Risiko für Mensch und Gebäude dar.

Gehbehinderte Personen gelangen nur mit grösster Mühe oder fremder Hilfe in den halbgeschossig versetzten Schultrakt B, der nicht mit einem Lift erschlossen ist. Ebenso sind Materialtransporte in den Trakt B nur über die Treppe möglich.

Eine detaillierte Zustandsanalyse hat aufgezeigt, dass bei der Haustechnik kurz- und mittelfristig Sanierungsbedarf vorliegt. Besonders im Bereich Heizung sind Sofortmassnahmen (u. a. Ersatz der Brenner) notwendig, mittelfristig ist die gesamte Haustechnik von einer umfassenden Sanierung betroffen. In Erwartung eines umfangreichen Ausbaus sind Unterhaltsarbeiten aufgeschoben worden: Die Gebäudehülle muss im Bereich der Dächer saniert werden. Bereits ist das Dach an einer Stelle leak, die im Randbereich freiliegende und teilweise arg strapazierte Dachhaut stellt ein akutes Risiko dar. Ein neuer Dachaufbau, wünschenswert mit erhöhtem Isolationswert, ist dringend auszuführen. Im Fassadenbereich sind die Fenster nicht kipp- und feststellbar, Gläser zum Teil blind und die Dichtung gegen Wind und Kälte ungenügend. Ein grosser Teil der Fenster ist verschraubt und nicht mehr zu öffnen.

Die universelle Gebäudeverkabelung, ausgelöst durch den Lanadratsbeschluss "Internet an den Schulen", wurde in Anbetracht der notwendigen kommenden Eingriffe in die Fassaden und Brüstungen nur etwa zu einem Drittel realisiert und muss noch fertiggestellt werden. Ein Anschluss an die Grossgemeinschaftsanlage (GGA) für Radio- und Fernsehanschluss existiert nicht und muss ebenfalls noch realisiert werden.

3.3. Künftige Situation und Ziele

Ziel ist, die unter 3.2 beschriebenen Mängel weitgehend zu beheben, und damit einen Lehr- und Lernbetrieb zu ermöglichen, der den Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb gerecht wird. Das vor dreissig Jahren sehr günstig erstellte Gebäude soll wieder so hergerichtet werden, dass es für einige weitere Jahrzehnte taugt und den Anforderungen an eine öffentliche Schule entspricht.

Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Mediothek / Foyer
Die Mediothek wird den modernen Anforderungen angepasst und zwar so flexibel, dass auch eine künftige stärkere Informatisierung/Mediatisierung aufgefangen werden kann.
Das Foyer wird mit der Neusituierung der Mediothek räumlich neu gefasst und wird neben Zugang auch Dreh- und Angelpunkt und Zentrum der Schule. Dem Foyer sind alle wichtigen Funktionen angegliedert oder werden aus ihm erschlossen. So soll auch die Möglichkeit entstehen, über Mittag selbst zu kochen und sich in einer dafür vorgesehenen Zone zu verpflegen. Dazu gehört ein überdeckter Aussenraum, der eine Pause im Freien auch bei schlechter Witterung erlaubt.
- Die Raumorganisation soll verbessert und den aktuellen Schulstrukturen angepasst, extern gemieteter und im Provisorium untergebrachter Raum integriert werden. Damit werden die Stundenpläne optimiert und den Schülerinnen und Schülern die notwendigen Arbeitsplätze für das vom neuen Maturitätsanerkennungsreglement (MAR) geforderte, zunehmend wichtigere selbständige Arbeiten zur Verfügung gestellt. Die unbefriedigende Doppelnutzung der Musikzimmer als Musik- und Klassenräume, die auf Grund von Beschädigungen an den Instrumenten problematisch ist, kann durch die Schaffung von Kleinklassenräumen eliminiert werden.
- Die Sicherheit im Gebäude muss markant erhöht werden. Das von der Gebäudeversicherung geforderte Brandschutzkonzept muss umgesetzt, zusätzliche Fluchttreppen müssen erstellt werden. Die daraus resultierende Befreiung der Verkehrszonen und Fluchtwege von Mobiliar und Einbauten und die zusätzlichen Fluchttreppen haben einen Verlust an Schulraum zur Folge. In einem Erweiterungsbau soll Ersatz für diesen Raum gefunden werden. Dieser Anbau ermöglicht zudem, den extern gemieteten Projektraum und den als Provisorium in einem Container vor der Aula aufgestellten Schulraum zu integrieren.
- Das Schulhaus muss den Vorgaben für behindertengerechtes Bauen angepasst werden.
- Die anstehende technische und bauliche Sanierung ist dringend auszuführen.
- Die Ausrüstung des Schulhauses entsprechend dem Landratsbeschluss „Internet an den Schulen“ ist abzuschliessen.

3.4. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Im Juli 1998 gab die Bau- und Umweltschutzdirektion eine Studie für die Neugestaltung des Foyerbereichs im Gymnasium Oberwil in Auftrag. Die *Machbarkeitsstudie* hat in Varianten aufgezeigt, wie das bestehende Foyer und die angrenzenden Räume nach verschiedenen kleinen Nutzungsanpassungen wieder zu einer Zone umgestaltet werden kann, die als Hauptzugangs-, Aufenthalts- und Verpflegungszone mit Anschluss an die Bibliothek und Aula ihrer zentralen Funktion gerecht wird. Die Studie hat nicht nur die Machbarkeit nachgewiesen, sondern auch die Dringlichkeit einer genaueren Untersuchung von notwendiger Nutzung und deren gegenseitiger Abhängigkeit. Aus diesem Grund wurde das Raumprogramm erneut geprüft und überarbeitet. Im Januar 2001 wurden in einem öffentlich ausgeschriebenen, zweistufigen Verfahren vier Planerteams ausgewählt und mit einem *Studienauftrag* betraut. Als Sieger aus diesem Verfahren gingen die Architekten Trinkler Engler Ferrara aus Basel hervor. Ihr Projekt vereint alle geforderten Vorgaben auf klare, einfache Weise. Die heute ungeordneten und sicherheitsmässig unakzeptablen Verhältnisse werden strukturiert und alle notwendigen Funktionen übersichtlich angeordnet. Ihr Projekt dient als Basis für die Kostenschätzung.

Mit diesen Architekten wurde auch untersucht, wo sich das Gymnasium am wirtschaftlich und organisatorisch sinnvollsten ergänzen liesse und in welchem Umfang dies anhand der gegebenen Randbedingungen richtig ist.

Mit der ganzheitlichen Betrachtung des Gebäudekomplexes, sowie organisatorisch als auch technisch, wurde das *Sicherheitskonzept* im Bereich Brandschutz überprüft und mit der Gebäudeversicherung vorbesprochen. Dieses hält den heutigen Anforderungen in keiner Weise mehr stand und ist in dieser Form nicht zulässig. Schüler und Lehrer sind bei einem Brandfall akut gefährdet. Die verschiedenen Trakte sind horizontal und vertikal ohne Abschnittsbildung miteinander verbunden, Brandaktivierung und Brandlasten stehen mitten in den Fluchtwegen. Für diese muss neu, den heutigen Brandschutzanforderungen entsprechend, Raum gefunden werden.

Neben sicherheitstechnischen und bauphysikalisch-energetischen Unzulänglichkeiten hat der Gebäudekomplex auch ein strukturelles Problem. Die halbgeschossig zueinander versetzten Unterrichtstrakte sind nur im Bereich des Haupttraktes mit einem Lift erschlossen. Für *körperlich Behinderte* ist ein Wechsel in den naturwissenschaftlichen und musischen Trakt nur mit Hilfe von Dritten und unter erschwerten Bedingungen möglich. Zudem ist die Warenanlieferung in diesen Trakt nur mit langen Wegen und manueller Überwindung eines halben Geschosses möglich. Das Schulhaus sollte auch für körperlich Behinderte frei zugänglich und alle Geschosse mit einem Lift erschlossen sein.

Parallel zum Studienauftrag wurden für die *Haustechnik* und die *Gebäudehülle* Zustandsanalysen erstellt. Sie belegen den für die Haustechnik kurz- und mittelfristig anfallenden Unterhalts- und Instandstellungsbedarf und zeigen die für Fassaden und Dächer sinnvollen Energiespar- und Sanierungsmassnahmen auf.

Mit dem vom Landrat beschlossenen Kredit des Projektes "Internet an den Schulen" ist an den Gymnasien die *Universelle Gebäudeverkabelung (UGV)* in Angriff genommen worden. Im Gymnasium Oberwil hat sich das Hochbauamt in Absprache mit den Nutzern entschlossen, nur einen Teilausbau zu realisieren. Bei einem Vollausbau hätte die Feinverteilung in den Brüstungsbereichen der Schulzimmer bei einer Fassadensanierung wieder entfernt und neu verlegt wer-

den müssen. Der zurückgestellte Betrag von rund Fr. 100'000.- ist bis Ende 2003 weiter verfügbar, danach müssten die Kosten über den Baukredit verbucht werden.

Da das Gebäude in den siebziger Jahren in Elementbauweise erstellt wurde, sind vom Amt für Umweltschutz und Energie *Untersuchungen über den PCB -Gehalt* der Fugendichtungsmassen gemacht worden. Allein im Bereich der Turnhallen wurden Proben entnommen, die die Grenzwerte überschreiten und im Sinne der Vorsorge gelegentlich fachgerecht ausgebaut und gesetzeskonform entsorgt werden sollten. Im Rahmen der Projektplanung wird gemäss Richtlinie des BUWAL über PCB-haltige Fugendichtungsmassen vorgegangen und eine Fachfirma mit der Abklärung über die Vorkommen von PCB und anderen relevanten Schadstoffe (z.B. Asbest) in den Bauten beauftragt.

3.5. Alternativen

Das Projekt für die neue Mediothek wurde im Studienauftrag aus vier Arbeiten mit unterschiedlichen Lösungsansätzen und Standorten ausgewählt.

Alternativen im Sinne von Auslagerungen wurden nicht verfolgt. Das Gymnasium liegt abseits auf der grünen Wiese, Auslagerungen würden lange Wege und unzumutbare zeitliche Verluste bedeuten.

4. Die gewählte Lösung

Das Studienprojekt für die Mediothek geht aus dem erwähnten Studienauftrag aus dem Jahre 2001 hervor.

Die Mediothek wird als eingeschossiger Bau im östlichen Anschluss an das Foyer vorgeschlagen. Der Neubau gliedert sich in zwei Bereiche. Den Bereich Internet, Ausleihe, Verwaltung im direkten Anschluss an das Foyer und den Bereich Mediothek, mit einer Dreiteiligkeit in der Breite gegliedert und Lichthöfen in der Tiefe strukturiert. Die Organisation und Benutzbarkeit im Innern der Anlage ist überzeugend. Die Höfe vermögen den Mediotheksraum zu gliedern und vermitteln die nötige Ruhe. Der Neubau überzeugt nicht nur funktional, sondern wertet auch bestehende Innenräume auf und vermag vielfältige Bezüge zu schaffen.

Die Lösung als eingeschossiger, freistehender Baukörper erlaubt eine vom Schulbetrieb weitgehend unabhängige Realisierung und somit eine ununterbrochene Benutzbarkeit der Bibliothek.

Die Umsetzung von Raumorganisation, Sicherheitskonzept und behindertengerechtem Bauen wird konzeptionell als Erweiterungsbau vorgeschlagen und ist Gegenstand der weiteren Planung.

5. Das Projekt

5.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm ist zur besseren Verständlichkeit in zwei Teilraumprogramme aufgeteilt.

- Teil 1
enthält den Bedarf für die Erweiterung der Bibliothek / Mediothek und die Umgestaltung des Foyers. Der bauliche Eingriff erfolgt im Eingangsbereich und als Annex östlich vom Foyer ausschliesslich im Erdgeschoss.

Nutzung	Nettoflächen (m2)		total
	bestehend	Mehrbedarf	
1 Bibliothek / Mediothek	180	280	460 (Neubau)
Bibliotheks- und Mediotheksraum			320
Verwaltungszone			40
Video			50
Internet			50
2 Foyer	600	220	820 (Umbau)
Arbeitsbereich	80	-	80
Küche / Essensausgabe	30	30	60
Verpflegungsküche			
Getränkeautomaten			
Stauraum (Abfall)			
Essensbereich	90	70	160
Pause / Aufenthalt	140	40	180
Zirkulation	220	30	250
Hauswart / Telefon	20	10	30
Kopiergeräte		10	10
Informationsbereich	20	30	50
Total	780	500	1280

- Teil 2
enthält die Nutzungen, die einen Anbau an den Trakt B notwendig machen.
Auslöser für diese Erweiterung sind das erforderliche neue Brandschutzkonzept und der Lifteinbau für die Behindertengängigkeit, die Erweiterung der Schulleitung und die

Schaffung von Kleinklassenräumen.

Der bestehende naturwissenschaftliche Trakt wird auf allen vier Geschossen und im Untergeschoss ergänzt, nimmt eine neue Fluchttreppe auf und integriert den heute in der Ziegelei in Oberwil eingemieteten Projektraum und das an die Aula als Provisorium angebaute Schulzimmer.

In diesem Raumprogramm ist zudem ausgewiesen, wie gross der Anteil einer Nutzung an der Gesamtnettonutzfläche des Anbaus ist und welchen Anteil diese Nutzung an Umlagerungen und Umbauten an bestehender Bausubstanz auslöst.

Nutzung	Nettoflächen (m2)				
	Bedarf	Neubau		Umbau	
3 Schulleitung	120	110	11%	240	18%
Sitzungszimmer		60			
Rektorat / Konrektorat / Sekretariat		50			
4 Nutzungsentflechtungen	80	80	8%	40	3%
Kleinklassenräume von Musikzimmern entflechten		80			
5 Provisorien / Einmietungen	185	190	19%		-
Ersatz Einmietung Ziegelei (Projektraum)		130			
Ersatz Provisorium		60			
6 Nebennutzungen	60	60	6%	30	2%
Hausdienst		60			
7 Brandschutzmassnahmen	-	400	40%	790	60%
Ersatz Nutzung aus Gangzonen		100			
Neue Fluchttreppen		80			
Mehrbedarf aus neuem Brandschutzkonzept (Raumrochaden)		220			
8 Behindertengängigkeit	-	160	16%	230	17%
Lifteinbau (Splitlevel)		160			
Total	445	1000	100%	1330	100%

Der Anteil der gebundenen Ausgaben an der Nutzfläche des Erweiterungstrakts beträgt 40%. Zusammen mit der Behindertengängigkeit werden 56 % benötigt. Brandschutzkonzept und Behindertengängigkeit lösen dabei 77% vom Flächenanteil der Umbauarbeiten aus.

5.2 Mediothek / Foyer

Die bestehende Mediothek liegt, als Notmassnahme erstellt, in der Eingangshalle. Die Lage, mit Anbindung an das hoch frequentierte Foyer, ist zwar gut, Grösse und Ausrüstung aber nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechend. Am jetzigen Standort kann die Mediothek nicht mehr erweitert werden. Sie wird deshalb östlich der Eingangshalle als eingeschossiger Neubau geplant. Die neuen Medien können integriert und mit dem ursprünglichen Bestand organisiert werden. So entstehen Internetkojen, Videoarbeitsplätze, Zonen für Belletristik, Sachbücher und Nonbooks. Die Mediothek ist gut organisiert und einsehbar und gewährt den Bibliothekarinnen Sichtkontakt in alle Bereiche. Der Mediotheksraum wird durch Lichthöfe gegliedert. Sie vermitteln die zum Arbeiten notwendige Ruhe und Stimmung. Das Projekt funktioniert aber nicht nur in sich, sondern vermag auch in der Anbindung an das Foyer Innenräume aufzuwerten und Bezüge zu schaffen.

Durch die Verlagerung der Mediothek kann auch das enge Foyer befreit und neu organisiert werden. Das sich heute in schlechtem Zustand befindliche Foyer erhält einen Koch- und Essensbereich, der vom Durchgangsverkehr abgerückt ist (eine Mensa würde den Platz- und Kostenrahmen sprengen), eine Theke für die Dienste des Hauswartes, einen Kopierbereich, einen Stellbereich für Informationswände und einen der Nutzung adäquaten Zugang zur Aula. Die Eingangshalle erhält so eine Ausdehnung, die der zentralen Lage und Funktion entspricht und gewährt in genügendem Masse Auffindbarkeit und Zugang der verschiedenen Lernbereiche.

Um auch bei schlechter Witterung eine Pause im Freien machen zu können wird vor dem Haupteingang ein Teil des Platzes als Verbindung zu den Turnhallen überdeckt.

5.3 Räumliche und betriebliche Verbesserungen

Die Einführung von Informatikunterricht und der damit verbundene Raumbedarf, die Errichtung eines Werkraumes und Strukturänderungen mit vermehrtem Kurs- und Abteilungsunterricht und daraus folgendem Mehrbedarf an gleichzeitig nutzbarem Raum hatten eine ständige Verdichtung zur Folge. Die Auslastung der Räume wurde optimiert. Trotzdem war man auf die Erstellung eines Provisoriums und die Einmietung in die nahe gelegene Ziegelei angewiesen. Musikzimmer mussten als Kleinklassenräume genutzt werden, was Beschädigungen der Instrumente bewirkte. Die Sammlungen im naturwissenschaftlichen Trakt wucherten auf die Gänge aus, ein Zustand der auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht mehr akzeptiert werden kann. Schulleitung und Sekretariat haben mit gestiegenem Aufwand ihre Mitarbeiterzahl, bei gleichbleibendem Raumangebot, verdoppelt und leiden unter Raumnot.

In einem Erweiterungsbau an Trakt B kann der notwendige Raum bereitgestellt werden. Der naturwissenschaftliche Trakt kann und muss über alle Geschosse neu organisiert werden, um funktionell zu genügen. Die von der Ausdehnung der Schulleitung verdrängten Nutzungen, der heute extern eingemietete Projektraum, das betrieblich ungenügende Provisorium neben der Aula, drei Kleinklassenräume und der Hausdienst finden im Erweiterungsbau Platz.

Im Notfall kann der Hausdienst in das Untergeschoss verlegt werden, um einen zusätzlichen Schulraum zu gewinnen.

Der Trakt B könnte für zukünftige Nutzungen linear um weitere acht Unterrichtsräume ergänzt werden.

5.4 Brandschutz

Das Gymnasium wurde ohne horizontale und vertikale Brandabschottungen gebaut. Als Fluchtwege stehen heute ein offenes Haupttreppenhaus und zwei aussenliegende Fluchttreppenhäuser zur Verfügung.

Mit baulichen Aktivitäten im Schulhaus werden (spätestens im Baubewilligungsverfahren) die Anforderungen an einen zeitgemässen Brandschutz gestellt. So lange nicht gebaut wird, muss am Sicherheitskonzept nichts geändert werden, sei es auch noch so schlecht. Wird aber gebaut, müssen die von der Gebäudeversicherung vorgegebenen Massnahmen umgesetzt werden. Die Umsetzung erfordert einen grossen Aufwand, ist doch das Gebäude nicht für die nötigen Eingriffe vorbereitet.

Die Anforderungen an den Brandschutz erfordern eine Erweiterung der Schule. Die neuen Fluchttreppen und das Befreien der Fluchtwege von Brandlasten haben einen erheblichen Einfluss auf die Neuorganisation der Schule. Die Fluchttreppen müssen anstelle von Schulraum in die bestehende Substanz nach feuerpolizeilichen Auflagen integriert werden. Nutzungen werden verdrängt und bewirken Raumrochaden. Diese Neuorganisationen bedeuten einen zusätzlichen Raumbedarf, der nur mit einem Erweiterungsbau aufgenommen werden kann.

5.5 Behindertengerechte Erschliessung

Der Zugang in den Trakt B ist für Behinderte nur erschwert oder unter Hilfe Dritter möglich.

Im Übergangsbereich der halbgeschossig versetzten Trakte besteht die Möglichkeit, einen Lift einzubauen. Dieser wird aber bestehende Nutzungen verdrängen und Anpassungen an die vertikale Leitungsführung notwendig machen. Der verdrängte Raum soll im Erweiterungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Der Lift soll so ausgebildet werden, dass auch Warentransporte in den Trakt B möglich werden. Diese wurden bis heute über den Lift im Trakt A und den manuellen Transport über ein Halbgeschoss getätigt.

5.6 Sanierung der Gebäudehülle

Um einen Einblick in den Zustand der Gebäudehülle zu erhalten, wurde im Jahre 2000 eine Zustandsanalyse in Auftrag gegeben.

Im Bereich der Fassaden und Dächer stehen Energiesparmassnahmen und Dichtigkeit im Vordergrund. Fassaden und Dächer sind relativ schwach isoliert. In den Randanschlussbereichen der Dächer ist zunehmend mit Schäden zu rechnen, die Dachfolien liegen zum Teil offen und stehen unter Zugbeanspruchung. Wie lange solche Stellen dicht bleiben ist nicht vorherzusagen, die Auswirkungen im Schadensfall können aber erheblich sein und den Schulbetrieb beeinträchtigen. Ein im Jahr 2002 aufgetretener Schaden wurde provisorisch mit Notmassnahmen behoben.

Die Sanierung der Dächer mittels Kompaktaufbauten geschieht nach den Vorgaben des Minerogie-Standards, der bestehende Fassadenaufbau hingegen wird beibehalten und mit vertretbarem

Aufwand optimiert. Die Luftdichtigkeit und Bedienbarkeit der Fenster wird verbessert und die Brüstungen aus Lecabeton sollen von innen nachisoliert werden. Eine Sanierung nach Minergie-Standard hätte einen totalen Ersatz der bestehenden Fassade und des Sonnenschutzes zur Folge. Diese Massnahmen hätten nicht nur Mehrkosten in der Höhe von ca. CHF 2'400'000.- zur Folge, sondern würden eine Auslagerung des Schulbetriebs während der gesamten Bauphase unumgänglich machen. Die Abklärungen der Planer in Vor- und Bauprojekt sollen aufzeigen, welcher finanzielle Aufwand gerechtfertigt ist, um einen möglichst guten Wärmeschutz zu erreichen.

5.7 Sanierung Haustechnik

Eine Zustandsbeurteilung mit Sanierungskonzept aus dem Jahre 2002 gibt über die Haustechnischen Anlagen Auskunft.

Bei der Haustechnik hat sich gezeigt, dass, vor allem für die Heizung und die Beleuchtung, schon kurzfristig Sanierungsmassnahmen einzuleiten sind. Mittelfristig stehen bei den inzwischen 30-jährigen Installationen sowohl bei Heizung, Lüftung, Sanitär wie auch Elektro erhebliche Sanierungsmassnahmen an. Dabei geht es weniger um die sich noch in relativ gutem Zustand befindlichen Sanitärleitungsführung als vielmehr um die Erneuerung von Haupt- und Unterverteilern, den Einbau von Einzelraumreglern, der Sanierung der Luftverteilung und Elektrotrasseführungen horizontal und vertikal und den notwendigen Brandabschottungen.

5.8 Etappierung

Es gibt zwei Auslöser für das Bauvorhaben. Erstens die Mediothek und die damit zusammenhängende unbefriedigende Situation im Eingangsbereich und zweitens die dringlichen Sanierungsmassnahmen der Gebäudehülle und anstehende Sanierungen der Haustechnik.

Die baulichen Aktivitäten für die Mediothek lösen weitreichende Brandschutzmassnahmen aus. Die Umsetzung dieser Massnahmen hat eine räumliche Erweiterung zur Folge. Die Erweiterung kann nicht von den baulichen Massnahmen der Mediothek abgekoppelt werden und muss somit zeitgleich erstellt werden.

Die Sanierungsmassnahmen der Gebäudehülle und der Haustechnik sind unabhängig von räumlichen Bedürfnissen zu betrachten. Es ist, besonders bei den Dächern, nicht empfehlenswert, diese Arbeiten zurückzustellen. Neben gesetzlichen Auflagen (z.B. Abgaswerte der Heizkessel, Brandschutz) spricht der Zustand einzelner Gebäude- und Haustechnikteile für eine rasche Sanierung. Im Bereich Sanitär und Lüftung drängen sich hingegen erst mittelfristig Massnahmen auf.

Aus Kostengründen und auf Grund einer möglichst minimalen Störung des Schulbetriebs empfiehlt es sich, die Sanierungsmassnahmen mit den anderen baulichen Massnahmen durchzuführen. Die auszuführenden Arbeiten sollen auf den Schulbetrieb abgestimmt und entsprechend etappiert werden. Stark Lärm verursachende Arbeiten sollen womöglich ausserhalb der Schulzeit stattfinden.

Die Planer sollen verpflichtet werden, im Vor- und Bauprojekt mögliche Etappierungen, Abhängigkeiten und die damit verbundene Bandbreite der Kosten aufzuzeigen. Anhand der Dringlichkeit und Notwendigkeit einzelner Bedürfnisse kann dann das sinnvollste Szenario gewählt werden.

5.9 Provisorien

Die baulichen Eingriffe betreffen den ganzen Gebäudekomplex, mit Ausnahme der Turnhallen. Die Bauarbeiten werden Lärm verursachen und den Schulbetrieb beeinträchtigen. Im Bauprogramm soll auf den Schul- und Ferienplan Rücksicht genommen werden. Trotzdem wird es nicht möglich sein, den Schulbetrieb ohne Auslagerungen aufrecht zu erhalten. Die Baukreditvorlage soll über die Bauetappierungen und provisorisch zu erstellende Schulräume Auskunft geben.

6. Termine

Für die Umsetzung der Vorlage werden ab dem Zeitpunkt der Rechtskräftigerklärung des Landratsbeschlusses vier Jahre benötigt.

		1				2				3				4				
Landrat (Projektierungsvorlage)																		
Baukreditvorlage																		
Landrat (Baukreditvorlage)																		
Baueingabe																		
Ausführungsplanung																		
Sanierung Fassaden und Dächer																		
Sanierung Haustechnik																		
Realisierung Mediothek																		
Brandschutz / Erweiterung																		
Bezug																		

Die Termine ab Ausführungsplanung werden sich in Abhängigkeit möglicher Etappierungen und in Abstimmung mit dem Schulbetrieb noch ändern. In Vor- und Bauprojekt sollen diese Abhängigkeiten aufgezeigt werden.

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Schätzung der Investitionskosten

Grundlagen:	Studienprojekt Juli 2001
	Analyse Haustechnik März 2002
Preisbasis für die Kostenschätzung	Baukostenindex 1988 = 100.0 Pkte
	Index April 2002 = 122.7 Pkte
Mehrwertsteuer:	7.6 % eingerechnet
Kostengenauigkeit:	+/- 20%

	Total
A Mediothek / Foyer	CHF 2'700'000.-
B Umgebung mit Pausendach	CHF 800'000.-
C Räumliche und betriebliche Verbesserungen	CHF 1'100'000.-
D Brandschutz inkl. Raumersatz	CHF 2'000'000.-
E Behindertengerechte Erschliessung inkl. Raumersatz	CHF 1'200'000.-
F Sanierung Fassaden	CHF 2'200'000.-
G Sanierung Flachdächer	CHF 900'000.-
H Sanierung Haustechnik	CHF 2'700'000.-
I Provisorien	CHF 1'000'000.-
K Kunst am Bau	CHF 100'000.-
L Baunebenkosten (Annahme)	CHF 500'000.-
Gesamtkosten	CHF 15'200'000.-

Anteil der neuen Ausgaben

	Total
A Mediothek / Foyer	CHF 2'700'000.-
B Umgebung mit Pausendach	CHF 800'000.-
C Räumliche und betriebliche Verbesserungen	CHF 1'100'000.-
E Behindertengerechte Erschliessung inkl. Raumersatz	CHF 1'200'000.-
I Provisorien	CHF 400'000.-
K Kunst am Bau	CHF 100'000.-
L Baunebenkosten (Annahme)	CHF 200'000.-
Neue Ausgaben	CHF 6'500'000.-

Anteil der gebundenen Ausgaben

	Total
D Brandschutz inkl. Raumersatz	CHF 2'000'000.-
F Sanierung Fassaden	CHF 2'200'000.-
G Sanierung Flachdächer	CHF 900'000.-
H Sanierung Haustechnik	CHF 2'700'000.-
I Provisorien	CHF 600'000.-
L Baunebenkosten (Annahme)	CHF 300'000.-
Gebundene Ausgaben	CHF 8'700'000.-

7.2. Projektierungskosten

Die Projektierungskosten bis und mit Baukreditvorlage, inkl. Ausarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag und vorgezogenen Werk- und Detailplänen zur Garantie der angestrebten Kostengenauigkeit (+0/-10%) betragen:

Architekt	CHF	433'000.-
Bauingenieur	CHF	87'000.-
Fachkoordination	CHF	35'000.-
Heizungsingenieur	CHF	17'000.-
Lüftungsingenieur	CHF	13'000.-
Sanitäringenieur	CHF	10'000.-
Elektroingenieur	CHF	35'000.-
Spezialisten (Bauphysiker, Geologe, Fassade etc.)	CHF	<u>75'000.-</u>
	CHF	705'000.-
Leistungen der Ausführungsphase (Werk- und Detailpläne, 10% der Gesamtleistung)	CHF	<u>217'000.-</u>
	CHF	922'000.-
Nebenkosten (5.0%)	CHF	<u>46'000.-</u>
Projektierungskredit exkl. MWSt.	CHF	968'000.-
Mehrwertsteuer (7.6%)	CHF	<u>74'000.-</u>
Total Projektierungskosten inkl. MWSt.	CHF	<u>1'042'000.-</u>

Im Investitionsprogramm sind die notwendigen Mittel eingestellt.

7.3. Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

Es sind keine Subventionsbeiträge oder Beiträge Dritter zu erwarten.

7.4. Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Die Folgekosten weisen, analog der Grundlage Kostenschätzung, eine Genauigkeit von +/-20% auf.

Eigenleistungen

Die Personalkosten werden sich für die Gebäudereinigung erhöhen. Es ist mit einer zusätzlichen Reinigung von jährlich 1400 Stunden zu rechnen. Mit dem notwendigen Reinigungsmaterial ergibt dies eine Aufwendung von CHF 50'000.-/J.

Erträge

Mit Erträgen ist nicht zu rechnen.

*Kalkulationsschema Berechnung der jährlich wiederkehrenden Folgekosten ab Bezugsjahr
(voraussichtlich 2008)*

	Bezeichnung der wesentlichsten Positionen	CHF
1	Total jährlicher Folgertrag	0.-
2	Kalkulatorische Abschreibungen * bei einer Lebensdauer von 40 Jahren	380'000.-
3	Kalkulatorische Zinskosten 5% auf 0.5 des Investitionsvolumens	380'000.-
4	Unterhaltskosten baulich 0.5% p. A. Investitionskosten	76'000.-
5	(Gebäude-)Nebenkosten 1% p. A. Investitionskosten	152'000.-
6	Betriebskosten (Manpower, Energie, Betriebsmittel etc.)	0.-
7	Eigenleistungen (Reinigungspersonal)	50'000.-
8	Aufwandreduktionen (Mietzinsreduktion)	- 20'000.-
9 = 2...8	Total jährlicher Folgekosten	1'018'000.-
10 = 1 - 9	Jährlich wiederkehrende Mehrkosten (Folgertrag - Folgekosten; '+' = Minderkosten, '-' = Mehrkosten)	- 1'018'000.-

Finanzplan

Die ermittelten wiederkehrenden Mehrkosten sind im aktuellen Voranschlag und im gültigen Finanzplan noch nicht enthalten.

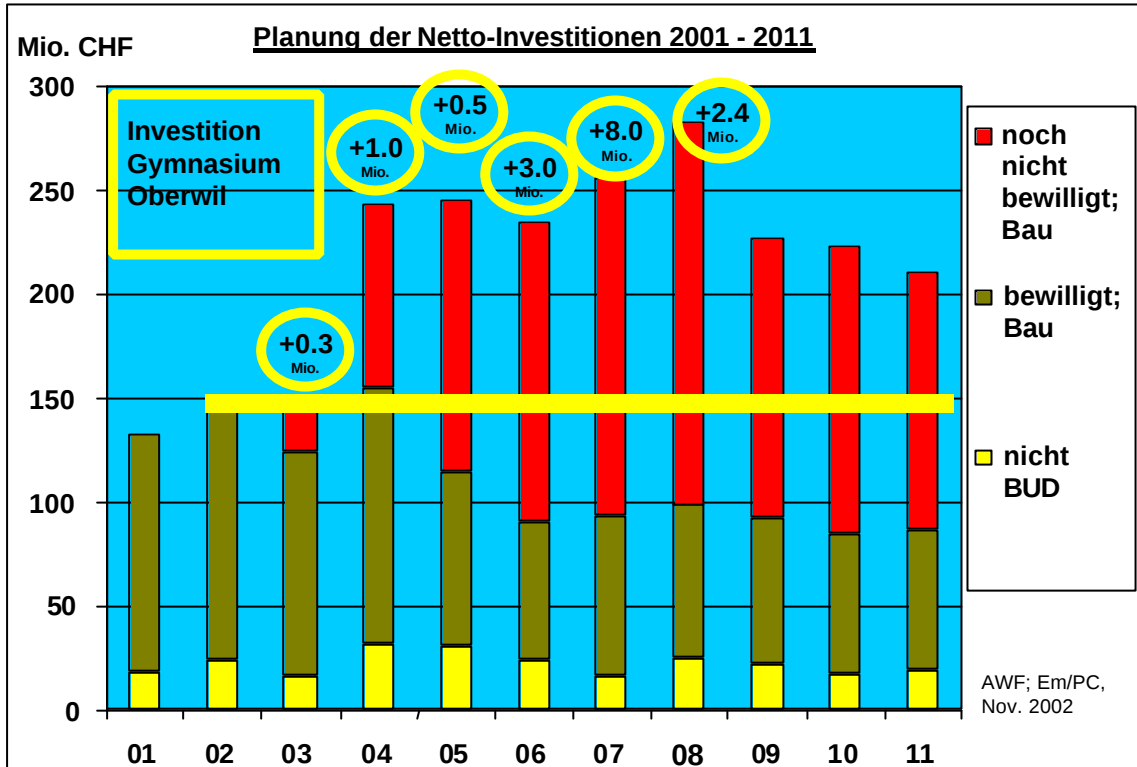
Abschreibungen

Abschreibungsmodus / Jahr alle Angaben in Tausen CHF	2008	2009	2010	2011	2012
Abschreibung nach FHG § 16	1'520	1'368	1'231	1'108	997
* Kalkulatorische Abschreibung	380	380	380	380	380

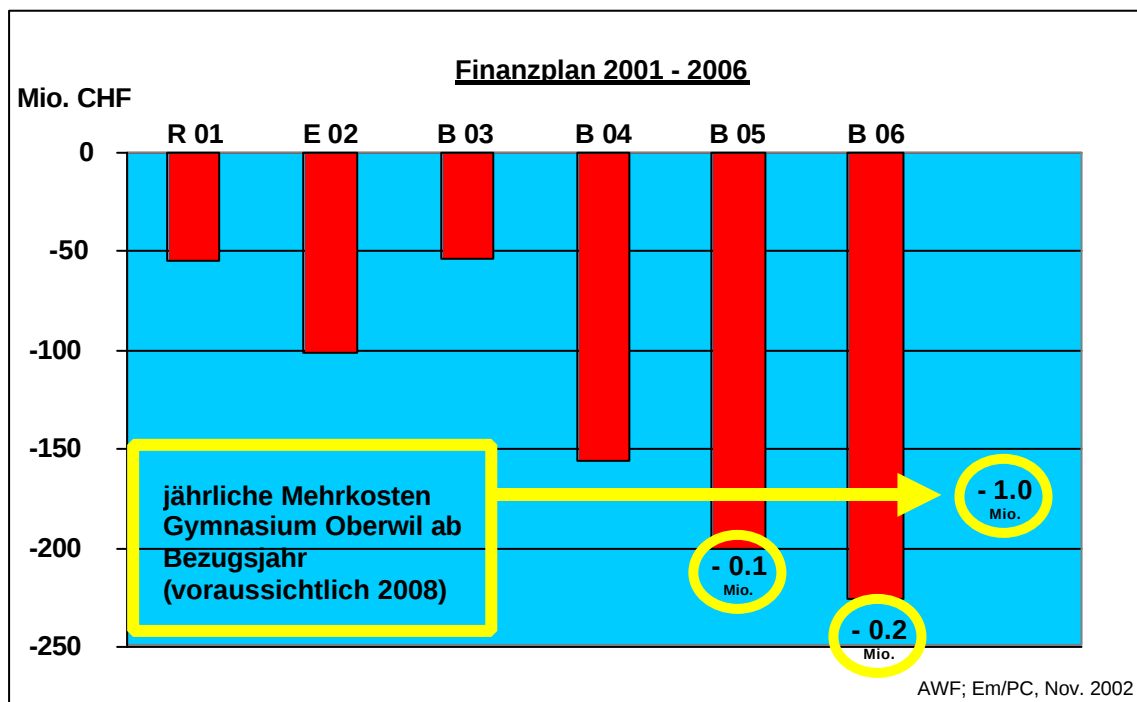
7.5. Finanzierungszahlen zum Projekt Gymnasium Oberwil nach FHG § 35⁵

Auswirkungen auf die Nettoinvestitionen

Die jährliche Verschuldung wird um den eingekreisten Betrag erhöht
(provisorische Zahlen; ändern bei Präzisierungen im Bauprojekt)



Jährlich wiederkehrende Folgekosten (Mehrkosten)



8. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal

Im Namen des Regierungsrates

die Präsidentin

der Landschreiber

Beilage:

- Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss den Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)

Landratsbeschluss**Gymnasium Oberwil, Mediothek, Umbau und Sanierung
Projektierungskredit**

Vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der Projektierungsvorlage für den Umbau und die Erweiterung des Gymnasium Oberwil wird zugestimmt.
2. Zu Lasten des Kontos 2320.503.30-225 wird ein Verpflichtungskredit für die Projektierung bis und mit Baukreditvorlage, inkl. Erarbeitung der notwendigen Werk- und Detailpläne, von CHF 1'042'000.- (inkl. Mehrwertsteuer von zur Zeit 7.6%) bewilligt.
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht gemäss § 31, Absatz 1, Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.