



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

**08.1822.01**

BD/081822  
Basel, 12. November 2008

Regierungsratsbeschluss  
vom 11. November 2008

## **Ratschlag**

### **Bruderholz-Schulhaus, Umbau und Erweiterung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Begehren .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Begründung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Ausgangslage .....	3
2.2 Raumbedarf .....	3
2.3 Parlamentarische Vorstösse .....	4
<b>3. Bauprojekt .....</b>	<b>4</b>
3.1 Bestehende Schulanlage .....	4
3.2 Projektierungskredit und Wettbewerb .....	4
3.3 Raumprogramm .....	5
3.4 Städtebaulicher und architektonischer Ausdruck .....	6
3.5 Konstruktives und Haustechnisches Konzept .....	6
3.6 Baum- und Landschaftsschutz .....	6
<b>4. Kosten .....</b>	<b>7</b>
4.1 Bau- und Einrichtungskosten .....	7
4.2 Betriebskosten .....	8
4.3 Kennwerte und Wirtschaftlichkeit .....	9
<b>5. Termine .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Weitere Etappen .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Antrag .....</b>	<b>10</b>

## 1. Begehr

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, für den Umbau und die Erweiterung des Bruderholz-Schulhauses den erforderlichen Kredit in der Höhe von CHF 4'095'000 (Index April 2008, 118.3 Punkte, Basis Schweizerischer Baupreisindex Region Nordwestschweiz BINW 1998) zu Lasten der Rechnungen 2008 bis 2010, Pos. 4201.398.26000, zu bewilligen.

Zusammen mit dem mit Grossratsbeschluss Nr. 19/06/08G vom 10. Mai 2006 bereits bewilligten Projektierungskredit von CHF 450'000 beträgt der Gesamtkredit CHF 4'545'000.

## 2. Begründung

### 2.1 Ausgangslage

Das Bruderholzquartier ist eine bevorzugte Wohngegend, in welcher seit einigen Jahren ein Generationenwechsel stattfindet. Viele Wohnhäuser und Siedlungen, u.a. auch Genossenschaften, wurden in jüngerer Zeit saniert, was den Zuzug von jungen Familien fördert. Dem entsprechend rechnet man auf dem Bruderholz entgegen der allgemeinen Tendenz nicht mit einer Abnahme, sondern mit stabiler oder sogar zunehmender Schülerzahl. Im Bruderholzschulhaus wird deshalb weiterhin mit der bestehenden Klassenzahl gerechnet.

Grundsätzlich ist der Schulstandort Bruderholz auf zwölf Klassen ausgelegt. Das Raumangebot entspricht jedoch seit langem nicht mehr dem vom Regierungsrat in den 90er-Jahren genehmigten Standard für Primarschulen. Die Raumknappheit geht bis ins Jahr 1995 zurück. Damals konnte der dringlichste Raumbedarf mit zwei Provisorien behoben werden. Eine dauerhafte Lösung war diese Massnahme allerdings nicht, was auch die Bereitstellung eines dritten Containers im folgenden Jahr zeigt. Innerhalb des bestehenden Raumangebotes ist Unterricht in Gruppen nur punktuell möglich, da Gruppenräume fehlen. So behilft man sich in den Gängen mit Gartenbänken und Gartentischen und auch die Computer werden mangels Alternativen teilweise dort installiert.

### 2.2 Raumbedarf

Eine Verbesserung der Situation konnte mit der Verlegung des Kindergartens aus dem Schulhaus in den neu erstellten Pavillon an der nördlichen Arealgrenze erreicht werden. Um die Bedürfnisse der Schule nachhaltig zu sichern, ist jedoch neben einem Ersatz der bestehenden provisorischen Container durch eine definitive Lösung auch eine massvolle Erweiterung unumgänglich.

In erster Linie müssen die fehlenden Gruppen- und Spezialräume erstellt und der Bereich für Lehrerinnen und Lehrer und Schulhausleitung muss den aktuellen Standards angepasst werden.

## 2.3 Parlamentarische Vorstösse

Im Januar 2000 wurde von Frau Annemarie von Bidder mit einer Interpellation betreffend „Schulraumbedürfnisse Primarschulen im Besonderen am Bruderholz-Schulhaus“ auf die prekären Raumverhältnisse aufmerksam gemacht. Im März 2000 reichte Lukas Stutz zum gleichen Thema einen Anzug ein. Der Regierungsrat stellte in der Beantwortung des Anzugs Lukas Stutz im Jahr 2004 den geforderten Ausbau des Schulstandorts in Aussicht. Der Ausbau soll dabei in Etappen erfolgen: In einem ersten Schritt sollen die erforderlichen Räume für Unterricht und Lehrerinnen und Lehrer erstellt und in der zweiten Etappe der Turn- und Aulabereich ausgebaut werden.

## 3. Bauprojekt

### 3.1 Bestehende Schulanlage

Die zwischen 1937-1939 errichtete Primarschule mit Kindergarten auf dem Bruderholz ist ein Pionierbau, der nach dem Zweiten Weltkrieg das Interesse des nationalen und internationalen Fachpublikums auf sich zog. Erstmals in der Schweiz war hier das Pavillonsystem in reiner Form im Schulhausbau angewendet worden. Die Anlage ist ein Hauptwerk von Hermann Baur, der im Jahr 1959 auch die Erweiterung um zwei weitere Trakte besorgte. Dementsprechend ist die Schulanlage als Baudenkmal eingestuft.

Das Schulhaus mit seinen Pausenhöfen fügt sich unterhalb der Daniel Fechter-Promenade harmonisch in die Landschaft ein und lässt durch seine grossteils eingeschossige Baustruktur die Aussicht gegen Osten frei. Teile der Anlage sind auch im Inventar der schützenswerten Naturobjekte aufgeführt.

### 3.2 Projektierungskredit und Wettbewerb

Die für eine Erfüllung des Raumbedarfs notwendige volumetrische Veränderung innerhalb der bestehenden Schulanlage ist aus bau- und gartenkulturellen Gründen äusserst heikel. Aus diesem Grund war vorgesehen, für die Evaluation eines Projektes einen Wettbewerb durchzuführen. Für den Wettbewerb und die Erarbeitung eines Projektes bewilligte der Grosser Rat mit Beschluss Nr. 19/06/08G vom 10. Mai 2006 (P060270) einen Kredit von CHF 450'000.

Zum Zeitpunkt des Kreditantrags für die Projektierung bestand die Absicht, mit dem Wettbewerb alle Erweiterungsschritte, d.h. auch die Turnhalle und Aula zu bearbeiten. Da sich die Rahmenbedingungen für die weiteren Etappen bezüglich Programmumfang und Perimeter noch nicht präzis genug formulieren liessen, hat sich die Projektorganisation auf die erste Etappe konzentriert und den Wettbewerb darauf beschränkt.

Für den Wettbewerb und die Projektierung wurden folgende Ziele formuliert:

- Optimale Situierung der Erweiterung in der Anlage, unter Beachtung von Denkmalpflege und Landschaftsschutz
- Hohe architektonische Gestaltung

- Gute funktionelle Eigenschaften bezogen auf die Erfüllung des Raumprogramms, die Lehr- und Lernbedingungen und die Einbindung in die Gesamtanlage
- Hohe Wirtschaftlichkeit bezüglich Investition, Nutzen und Betrieb/Unterhalt
- Vorbildlicher Standard bezüglich ökologischer Aspekte bei der Wahl von Konzepten, Konstruktionen und Materialien.

Mit den verschiedenen Projektvorschlägen der Planerteams konnten mögliche Standorte in der Schulanlage geprüft und einander gegenübergestellt werden. Das aus dem Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Projekt von Engler Architekten sieht einen Neubau anstelle des sanierungsbedürftigen und „typenfremden“ Trakts 6 vor. Dieses Projekt erfüllte die hohen kulturellen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche am besten und sichert die längerfristigen Nutzungsanforderungen nachhaltig.

Im Ausgabenbericht für den Projektierungskredit wurden die Kosten für die erste Etappe grob auf CHF 3.0 Mio. geschätzt. Diese Schätzung umfasste die sowohl die notwendige Erweiterung als auch die Sanierung der Sanitäranlagen und basierte auf Erfahrungswerten und Annahmen über ein Erweiterungsvolumen ohne konkretes Projekt.

Für die Umsetzung des Wettbewerbsprojekts sind mehr finanzielle Mittel erforderlich als ursprünglich vorgesehen, da der Ersatz des Trakts 6 höhere Investitionen erfordert.

Für die Sanierung der Sanitäranlagen inklusive Kanalisation wurde ein separater Nominalkredit von CHF 1'620'000 als Gebundene Ausgabe ins Investitionsprogramm aufgenommen.

### 3.3 Raumprogramm

Der Bereich für Lehrerinnen und Lehrer wird im bestehenden mittleren Trakt 3 erweitert. Es werden folgende zusätzlichen Räume erstellt:

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| • Schulhausleitung | 31 m <sup>2</sup> |
| • Sekretariat      | 31 m <sup>2</sup> |
| • Bibliothek       | 63 m <sup>2</sup> |

Die dadurch wegfallenden zwei Klassenzimmer und die beiden Räume für Parallel-, Bibel- und Gruppenunterricht des Containerprovisoriums werden neu geschaffen. Dazu werden die 3 Unterrichtsräume und die Infrastruktur des bestehenden Trakts 6 ersetzt. Dementsprechend umfasst der geplante Neubau folgende Räume:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • 2 Gruppenräume (à 38 m <sup>2</sup> ) | 76 m <sup>2</sup>  |
| • 3 Klassenzimmer (à 60m <sup>2</sup> ) | 180 m <sup>2</sup> |
| • 1 Foyer/ Gruppenraum                  | 60 m <sup>2</sup>  |
| • 1 Musik-/ Mehrzweckraum               | 162 m <sup>2</sup> |
| • WC Anlagen Mädchen, Knaben und Lehrer | 34 m <sup>2</sup>  |
| • Lager Schulmaterial                   | 36 m <sup>2</sup>  |
| • Technikraum                           | 42 m <sup>2</sup>  |

Mit der Umsetzung dieses Raumprogramms erfüllt das Bruderholzschulhaus künftig die Standards für Primarschulen im Kanton Basel-Stadt.

### **3.4 Städtebaulicher und architektonischer Ausdruck**

Das zweigeschossige Gebäude, welches rückgebaut werden soll, stammt nicht aus dem ursprünglichen Projekt von Hermann Baur und wurde im Jahr 1959 in Zusammenhang mit der Schulhauserweiterung angefügt. Das Gebäude stellt einen Fremdkörper dar und ist sanierungsbedürftig.

Der Neubau integriert sich sehr gut in die Gesamtanlage. Der parallel zum Hang liegende Baukörper steht zu den Klassentrakten wie das Eingangsgebäude und die Turnhalle. Er bildet in ähnlicher Weise den südlichen Abschluss der Schulanlage. Die Entfernung des bestehenden Treppenhauses unterstützt diese städtebauliche Absicht. Im Vergleich zu heute wird aussenräumlich sogar eine Verbesserung erreicht.

Die verputzte Aussenhülle entspricht grundsätzlich dem architektonischen Ausdruck der bestehenden Bauten. Der Neubau ist in seiner volumetrischen Schlichtheit sehr zurückhaltend, wodurch die Gesamtanlage von Hermann Baur mit ihren Qualitäten erhalten bleibt.

### **3.5 Konstruktives und Haustechnisches Konzept**

Die Konstruktion ist in Massivbauweise geplant, mit einer Aussenhülle aus Betonwänden und Aussenisolation. Auf diesen wird ein mineralischer Putz in der Farbe der bestehenden Schulanlage aufgebracht. Im Innenausbau werden robuste Materialien eingesetzt.

Das Projekt wurde hinsichtlich Energiebedarf optimiert. Mit der sehr gut gedämmten Gebäudehülle, einer kontrollierten Lüftung und der bestehenden Holzschnitzelheizung wird der Minergie-Standard erreicht. Ein druckgesteuerter Monobloc, welcher im Keller platziert ist, versorgt die Räumlichkeiten mit einem variablen, bedarfsabhängigen Volumenstrom. Minergie-P kann aufgrund der bestehenden Randbedingungen und der damit verbundenen Einschränkungen bezüglich Gebäudevolumen, Fensteranordnung und Ausrichtung nicht erreicht werden.

Auf gesunde und ökologische Bauweise wird grosser Wert gelegt. Die Tageslichtverhältnisse werden optimiert, auf eine geringe Schadstoffbelastung der Raumluft wird geachtet und es werden gut verfügbare Baustoffe mit hohem Recycling-Anteil und geringer Umweltbelastung eingesetzt. Damit kann der Standard Minergie-ECO erreicht werden.

### **3.6 Baum- und Landschaftsschutz**

Das Projekt nimmt soweit wie möglich Rücksicht auf den Schutz von Landschaft und Natur. Es fügt sich gut in die bestehende Struktur ein und respektiert die hochwertigen Freiräume. Die artenreiche magere Wiesenböschung entlang der Fritz Hauser-Promenade kann weitgehend erhalten bzw. wiederhergestellt werden und der Grünkorridor am Hauserweglein wird nicht angetastet.

Auf dem Areal befindet sich ein umfangreicher Baumbestand. Jede Erweiterung der Schulanlage zieht zwangsläufig eine Beeinträchtigung nach sich. Durch das vorgesehene Projekt müssen fünf Bäume gefällt werden. Weitere fünf Bäume sind durch die Bauarbeiten gefähr-

det. Sie werden so weit als möglich geschützt und wenn immer möglich erhalten. Sämtliche gefällten Bäume werden mit Ersatzpflanzungen auf dem Schulareal kompensiert.

## 4. Kosten

### 4.1 Bau- und Einrichtungskosten

Die Kosten für den Neubau und den Umbau des Bereichs für Lehrerinnen und Lehrer wurden vom beauftragten Planerteam anhand von Richtpreisofferten und Erfahrungswerten ermittelt. Die nachfolgende Kostenübersicht ist nach dem Baukostenplan (BKP) gegliedert. Die Kostengenauigkeit beträgt entsprechend dem Planungsstand und gemäss SIA  $\pm 10\%$  (Bauprojekt).

BKP	Arbeitsgattung	BKP 2-stellig	BKP 1-stellig
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>CHF 326'000</b>
10	Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF 70'000	
11	Bestandesaufnahmen	CHF 14'000	
12	Provisorien (Klassenzimmerersatz für Bauzeit)	CHF 242'000	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>CHF 3'311'000</b>
20	Baugrube	CHF 58'000	
21	Rohbau 1	CHF 695'000	
22	Rohbau 2	CHF 444'000	
23	Elektroanlagen	CHF 284'000	
24	Heizung, Lüftung, Klimaanlagen	CHF 325'000	
25	Sanitäranlagen	CHF 133'000	
26	Transportanlagen	CHF 70'000	
27	Ausbau 1	CHF 184'000	
28	Ausbau 2	CHF 417'000	
29	Honorare	CHF 701'000	
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>CHF 102'000</b>
41	Roh- und Ausbauarbeiten	CHF 46'000	
42	Gartenanlagen	CHF 56'000	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>CHF 488'000</b>
50	Wettbewerbskosten	CHF 77'000	
52	Bewilligungen, Gebühren, allg. Nebenkosten + Versicherungen	CHF 88'000	
58	Rückstellungen und Reserven	CHF 323'000	
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>CHF 318'000</b>
90	Möbel	CHF 272'000	
92	Textilien	CHF 24'000	
93	Geräte, Apparate	CHF 22'000	
<b>Total Bau- und Einrichtungskosten</b> ( $\pm 10\%$ ), inkl. MWST			<b>CHF 4'545'000</b>
<i>Index April 2008, 118.3 Punkte, Basis BINW 1998</i>			

Der bereits vom Grossen Rat bewilligte Kredit für die Projektierung in der Höhe von CHF 450'000 wurde wie folgt beansprucht:

Voruntersuchungen und Sofortmassnahmen	CHF 68'000
Wettbewerbskosten	CHF 77'000
Planerhonorare bis Bauprojekt	CHF 295'000
Nebenkosten	CHF 10'000
<b>Total, inkl. MWST</b>	<b>CHF 450'000</b>

Die Kosten für den vorliegenden Kreditantrag setzen sich wie folgt zusammen:

Total Baukosten	CHF 4'545'000
bereits vom Grossen Rat bewilligt	CHF - 450'000
<b>Kreditantrag</b>	<b>CHF 4'095'000</b>

## 4.2 Kosten Minergie-Eco

Das Gebäude soll im Standard Minergie-Eco erstellt werden. Dies erfordert Mehraufwendungen gegenüber herkömmlichen Konzepten und Konstruktionen.

Für die Erreichung des Minergie-Standards sind Mehrkosten von ca. CHF 330'000 erforderlich. Diese umfassen Mehrdämmung der Gebäudehülle, Mehraufwand bei Elektroarbeiten und eine mechanische Lüftung.

Für die Erreichung des Eco-Standards wird erstmals in der Region Recycling-Beton und auch im Ausbau werden ausschliesslich speziellen Standards genügende Materialien eingesetzt. Der Mehraufwand für Projektierung und Realisierung beläuft sich auf ca. CHF 110'000.

Der Standard Minergie-Eco entspricht dem Ziel des Kantons Basel-Stadt, bezüglich Nachhaltigkeit vorbildlich zu handeln. Die Kosten sind in der Zusammenstellung unter 4.1 eingerechnet.

## 4.3 Betriebskosten

### *Unterhaltskosten:*

Mit dem geplanten Neubau wird ein 50 Jahre altes Gebäude ersetzt. Trotz Mehrvolumen wird sich daher in den nächsten Jahren der Gebäudeunterhalt reduzieren. Langfristig wird der jährliche Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung des Neubaus durchschnittlich ca. 2% der Baukosten (Gebäude BKP 2), somit jährlich rund CHF 65'000 betragen. Gegenüber dem heutigen Zustand entspricht dies einer Zunahme im Umfang des Mehrvolumens, somit jährlich rund CHF 30'000.

### *Energiekosten:*

Dank Minergiestandard kann die Energiekennzahl des Trakts 6 um den Faktor 2.9 von ca. 525 MJ/m<sup>2</sup>a auf ca. 180 MJ/m<sup>2</sup>a gesenkt werden. Der Energieverbrauch für die Beleuchtung

wird sich bezogen auf die Energiebezugsfläche ca. um den Faktor 4 reduzieren. Dadurch werden die Energiekosten für Heizung und Beleuchtung trotz Mehrvolumen sinken. Zudem entfallen die Kosten für die elektrische Beheizung des Containerprovisoriums.

Zur Zeit betragen die jährlichen Kosten für Heizung und Elektrizität für die Gesamtanlage rund CHF 28'000. Die Energiekosten für den wegfallenden Trakt 6 können nicht separat erhoben und die effektiven Einsparungen deswegen nicht präzis quantifiziert werden. Da der Anteil des Neubauvolumens an der Gesamtanlage relativ klein ist, werden sich die Gesamtenergiekosten nur in der Größenordnung von ca. 5% verändern.

#### 4.4 Kennwerte und Wirtschaftlichkeit

Umbautes Volumen nach SIA 116	3'506 m <sup>3</sup>
Kosten BKP 2 in CHF pro m <sup>3</sup>	944 CHF/m <sup>3</sup>
Exkl. Massnahmen Minergie-Eco	820 CHF/m <sup>3</sup>
Geschossfläche nach SIA 416	922 m <sup>2</sup>
Kosten BKP 2 in CHF pro m <sup>2</sup>	3'590 CHF/m <sup>2</sup>
Exkl. Massnahmen Minergie-Eco	3'113 CHF/m <sup>2</sup>

Diese Werte bewegen sich im oberen Bereich der Bandbreite für Schulbauten (650 bis 850 CHF/m<sup>2</sup>). Sie begründen sich durch das kleine Volumen.

Die Mehrkosten für den Minergie-Standard betragen knapp 10% der Gebäudekosten. Damit bewegen sie sich im Rahmen des Üblichen. Sie führen zu einer Reduktion der Betriebskosten.

Mit dem Rückbau und dem Ersatz des Trakts 6 sind nicht nur Raumbedürfnisse erfüllt, sondern vor allem auch die Nutzungsflexibilität und damit die Nachhaltigkeit der Schulanlage werden wesentlich verbessert. Der Neubau ist hochwertig konstruiert und sehr kompakt. Somit wird insgesamt eine hohe Wirtschaftlichkeit erreicht.

#### 5. Termine

Für die Ausführungsplanung und die Realisierung wird mit ca. 16 Monaten gerechnet. Mit Beginn der Bauarbeiten im 2. Quartal 2009 könnte der Erweiterungsbau der Schule im 3. Quartal 2010 zur Verfügung stehen.

#### 6. Weitere Etappen

Parallel zur Erstellung des Neubaus ist die Sanierung der sanitären Einrichtungen und der Kanalisation vorgesehen. Diese Massnahmen umfassen die dringliche Instandsetzung maroder Bauteile. Zu diesem Zweck ist ein Nominalkredit von CHF 1'620'000 als Gebundene Ausgabe im Budget 2009 eingestellt.

In der 10-Jahres-Investitionsplanung ist eine zweite Ausbauetappe für die Erstellung einer Doppeltturnhalle und der Umnutzung der bestehenden Turnhalle zu einer Aula vorgesehen. Der definitive Entscheid für die zeitliche Umsetzung ist aber noch nicht gefällt worden.

## 7. Antrag

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlagsentwurf gemäss §55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 überprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Dr. Robert Heuss  
Staatsschreiber

### Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Pläne: Situation, Grundrisse, Schnitte und Fassaden

## **Grossratsbeschluss**

### **Bruderholz-Schulhaus, Umbau und Erweiterung**

(vom **[Hier Datum eingeben]**)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsicht in den oben stehenden Ratschlag und in den Bericht Nr. **[Hier Nummer des GRK-Berichts eingeben]** der **[Hier GR-Kommission eingeben]**-Kommission, beschliesst:

**://:** Für den Umbau und die Erweiterung des Bruderholz-Schulhauses wird ein Kredit in der Höhe von CHF 4'095'000 (Index April 2008, 118.3 Punkte, Basis Schweizerischer Baupreisindex Region Nordwestschweiz BINW 1998) zu Lasten der Rechnungen 2008 bis 2010, Position Nr. 4201.398.26000, bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.