

---

# Baukredit Sanierungsprojekt «Sanierung Schulanlage Hintere Mat- ten, Trakt 2 und Trakt 3»

---

## Einleitung

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022 wurde der Planungskredit über CHF 570'000.- für die Sanierung Schulhaus Trakt 2 und Trakt 3 «bis Bauprojekt» bewilligt. Das Bauprojekt wurde im Oktober 2023 abgeschlossen und durch den Gemeinderat freigegeben.



## Ergebnisse aus dem Bauprojekt

Bei der Planung hat sich gezeigt, dass die Brandschutzanforderungen nicht die gesetzlichen Anforderungen erfüllen und die Fluchtwegsituationen in beiden Gebäuden neu überdacht werden müssen. Die minimalen statischen Anforderungen an die Gebäude werden nicht erreicht. Deshalb sind bei einer Sanierung tiefgreifendere Massnahmen in die statische Struktur der Gebäude erforderlich. Bei einer Sanierung müssen in den Gebäuden zudem die aktuell gesetzlichen Vorgaben für hindernisfreies Bauen umgesetzt werden. Gemäss der neuen Energieverordnung des Kantons Basel-Landschaft ist bei Umbauten und Erweiterungen die Gebäudehülle im Neubaustandart zu realisieren. Weiter wurde festgestellt, dass die Abwasserleitungen und Wasserleitungen nicht mehr in einem guten Zustand sind und die Stromabsicherungen nicht überall den heutigen Anforderungen entsprechen. In der Planung haben sich Möglichkeiten ergeben, den Raumbedarf an die Bedürfnisse anzupassen.

## Sanierungsmassnahmen Trakt 2:

Zwingende werterhaltende Sanierungsmassnahmen:

Die bestehende Schnitzelheizung aus dem Jahr 1998 erfüllt schon seit einigen Jahren nicht mehr die gesetzlichen Anforderungen der Abgaswerte. Auch durch Anpassungen an der Heizung können die Werte nicht erreicht werden. Deshalb ist es zwingend notwendig, dass die Heizung bis zum Jahr 2025 ersetzt wird. Die bestehende Heizung wird durch eine neue Schnitzelheizung mit zwei Heizkesseln ersetzt.

Um die Baubewilligung zu erhalten, müssen diverse Auflagen erfüllt werden, insbesondere:

- Gebäudehülle (Sanierung von Dach und Fassade, neue Fenster)
- Erdbebensicherheit (Verstärkung von tragenden Wänden)
- Brandschutz (Verbreiterung Eingangstüren, Anpassung Fluchtwegsituation)
- Hindernisfreies Bauen (neuer Aufzug über alle Stockwerke, IV-Toilette)

Folgende zusätzliche werterhaltende Sanierungsmassnahmen Trakt 2 müssen ausgeführt werden:

- Elektroarbeiten (neue LED-Leuchten, Erneuerung Elektroinstallationen)
- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen inkl. Toiletten- und Duschanlagen

Zusätzlich zu diesen oben beschriebenen werterhaltenden Sanierungsmassnahmen sind noch folgende wertvermehrende Massnahmen im Trakt 2 vorgesehen:

- Schulgänzende Tagesstruktur: Anbau für Erhöhung der Betreuungsplätze von 39 Kinder auf 55 Kinder. Das Angebot der schulergänzenden Tagesstrukturen ist seit 2017 kontinuierlich gestiegen. Die gesetzliche Auslastungsgrenze ist erreicht.
- Ausbau alter Tankraum 2.UG: Für Werken Schule und Lagerfläche.
- Lüftung: Lüftung für Mittagstisch und Kellerflächen (Werken, Lager) ohne Fenster.

Folgende Massnahmen wurden im Rahmen des Planungsprozesses geprüft und werden nicht ausgeführt:

- Der Einbau eines Regenwassertanks wurde nicht weiterverfolgt, da die zu erwartenden Wassermengen der Dachflächen nicht für das Bewässern der Rasenflächen ausreichen.
- Die Benützung des Regenwassers als Toilettenspülung wurde geprüft. Dafür wäre eine doppelte Wasserleitungsführung zu jeder Toilette nötig gewesen. Aus Kostengründen wurde darauf verzichtet.
- Ein Totalersatz der Technik (Licht und Audio) der Bühne wurde geprüft und nicht weiterverfolgt. Anstelle will man defekte Teile einzeln ersetzen.
- Die Umkleidekabinen bleiben aufgrund des guten Zustands bestehen.

Weitere Abklärungen:

- Die bestehende Photovoltaikanlage wird infolge der Dachsanierung rückgebaut. Die neue PV-Anlage wird durch die Gugger-Sunne erstellt und betrieben.
- Die Musikzimmer der Musikschule Leimental werden belassen, da eine kontrollierte Lüftung für Musikzimmer nicht geeignet ist.

### **Sanierungsmassnahmen Trakt 3:**

Wererhaltende Sanierungsmassnahmen:

- Gebäudehülle (Sanierung von Dach und Fassade, neue Fenster)
- Erdbebensicherheit (Verstärken von tragenden Wänden, Anbau Fluchttreppenturm)
- Brandschutz (Anpassung Eingangstüren, Anpassung Fluchtwegsituation, Anbau Fluchttreppenhaus)
- Hindernisfreies Bauen (Aufzug über alle Stockwerke, IV-Toilette)
- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen inkl. Toilettenanlagen
- Elektroarbeiten (neue LED-Leuchten, Erneuerung Elektroinstallationen)
- Anpassungen in Klassenzimmern (neuer Standort Waschbecken, Einbau Akustikdecken, neue Wandschränke)

Zusätzlich zu diesen oben beschriebenen werterhaltenden Sanierungsmassnahmen sind noch folgende wertvermehrende Massnahmen im Trakt 3 vorgesehen:

- Anbau von zwei fehlenden Gruppenräumen 1. und 2. OG
- Ausbau Raum EG unter Gruppenräumen
- Kontrollierte Lüftung

Weitere Abklärungen:

- Die bestehende Photovoltaikanlage wird infolge der Dachsanierung rückgebaut. Die neue PV-Anlage wird durch die Gugger-Sunne erstellt und betrieben.
- Die Bodenbeläge in den Klassenzimmern und der Natursteinboden im Treppenhaus sind in einem guten Zustand und werden nicht erneuert.

### Grobterminplan der Projektphasen

| Phase                          | von / im             | bis                 | durch  |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|--|
| <i>Freigabe Planungskredit</i> | <i>Dezember 2022</i> |                     | <i>Gemeindeversammlung</i>                     |
| <i>Vorprojekt</i>              | <i>Januar 2023</i>   | <i>Mai 2023</i>     | <i>Planer, Abteilung Bau</i>                   |
| <i>Variantenentscheid</i>      | <i>Juni 2023</i>     |                     | <i>Gemeinderat</i>                             |
| <i>Bauprojekt</i>              | <i>Juli 2023</i>     | <i>Oktober 2023</i> | <i>Planer, Abteilung Bau</i>                   |
| <b>Freigabe Baukredit</b>      | <b>Dezember 2023</b> |                     | <b>Gemeindeversammlung (dieses Traktandum)</b> |
| Baueingabe                     | Januar 2024          | Mai 2024            | Planer, Abteilung Bau                          |
| Ausführungsplanung             | Februar 2024         | Juli 2024           | Planer, Abteilung Bau                          |
| Realisierung und Abschluss     | Frühjahr 2025        | Herbst 2026         | Planer, Abteilung Bau, Bau-firmen              |

*Kursiv* = Rückblick

### Gesamtkosten aller Sanierungsmassnahmen

Die Kosten im Bauprojekt sind mit  $\pm 10\%$  angegeben, und der Kostenvoranschlag kann auf der Gemeinde-Homepage ([www.ettingen.ch](http://www.ettingen.ch)) eingesehen werden.

Tabellarische Zusammenstellung nach BKP (alle Angaben inkl. MwSt. von 7.7%):

| BKP | Kostenzusammenstellung  | Gesamtsanierung Trakt 2 und Trakt 3 | Sanierungsmassnahmen Trakt 2 | Sanierungsmassnahmen Trakt 3 |
|-----|---|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 0   | Grundstück  | 0                                   |                              |                              |
| 1   | Vorbereitungsarbeiten   | 1'651'500                           |                              |                              |
| 2   | Gebäude   | 8'277'600                           |                              |                              |
| 3   | Betriebseinrichtungen   | 22'5000                             |                              |                              |
| 4   | Umgebung  | 65'000                              |                              |                              |
| 5   | Baunebenkosten  | 130'800                             |                              |                              |
| 7   | Honorare  | 1'459'000                           |                              |                              |
| 9   | Ausstattung   | 40'000                              |                              |                              |
|     | <b>Total Baukosten</b>  | 11'646'400                          | 5'590'000.00                 | 6'056'400.00                 |
|     | Mehrwertsteuererhöhung ab 2024 +0.4%                                      | 46'600                              | 22'400                       | 24'200                       |
|     | Rundung und Reserve für Unvorhergesehenes 6%                              | 707'000                             | 339'400                      | 367'600                      |
|     | <b>Total Sanierungskosten</b>   | 12'400'000                          | 5'904'000                    | 6'396'000                    |
|     | Bereits geleistete Honorare Planer und Abklärungen aus dem Planungskredit | 490'000                             |                              |                              |
|     | <b>Total Baukredit</b>  | <b>11'910'000</b>                   |                              |                              |

## **Kostenanteil wertvermehrende Erweiterungen und Kostenelemente inkl. Nebenkosten und Honorare:**

|  |               |
|--|---------------|
| Erweiterung schulergänzende Tagestruktur Trakt 2<br>(Aufenthaltsraum 3, Ruheraum 2, Fluchttreppe)                              | CHF 320'000.- |
| Ausbau Werkraum UG Trakt 2<br>(Mehrkosten gegenüber Minimaleingriff für energetische Sanierung)                                | CHF 10'000.-  |
| Erweiterung Trakt 3<br>(Erdgeschoss, Gruppenraum 1.OG und 2.OG)  | CHF 340'000.- |
| Kontrollierte Lüftung schulergänzende Tagesstruktur Trakt 2  | CHF 99'000.-  |
| Kontrollierte Lüftung Schulzimmer Trakt 3  | CHF 124'000.- |
| <i>(Eine Lüftungsanlage für Nasszellen und gefangene Räume, insbesondere in den Untergeschossen, ist in jedem Fall nötig.)</i> |               |
| <u>Total Anteil wertvermehrende Arbeiten Trakt 2:</u><br>Anbau schulergänzende Tagesstruktur, Ausbau 2. UG, Lüftung            | CHF 429'000.- |
| <u>Total Anteil wertvermehrende Arbeiten Trakt 3:</u><br>Gruppenraum 1. + 2. OG, Ausbau EG, Lüftung                            | CHF 464'000.- |

## **Finanzielle Folgen**

### **Baukredit:**

Als Folgekosten der Investition fallen für die Gemeinde Etingen Kosten für die Abschreibung an. Die Abschreibung läuft nach der Inbetriebnahme über 30 Jahre. Die jährliche Abschreibung beläuft sich dabei auf CHF 397'000, zuzüglich Zinskosten für die Kapitalaufnahme über CHF 238'200 (Annahme Zinssatz 2 %, während mindestens 20 Jahren). Somit fallen für die nächsten 30 Jahre jährliche Gesamtkosten von CHF 635'200 an. Dies entspricht in etwa 2.8 Steuerprozentpunkten.

### **Unterhaltskosten Gebäude:**

Infolge der Gebäudehüllensanierung benötigen die sanierten Gebäude 50 % weniger Heizleistung. Deshalb werden die Heizkosten sinken. Durch den Einbau von Aufzügen und der Lüftung wird es mehr Servicearbeiten geben und durch den Ausbau mehr Fläche zum Reinigen.

### **Schulergänzende Tagesstruktur:**

Die zusätzlichen Kosten der Erweiterung der schulergänzenden Tagesstruktur werden anhand der aktuellen Zahlen vom Jahr 2023 (Hochrechnung bis Ende Jahr 2023) berechnet (39 Betreuungsplätze). Hochgerechnet auf 55 Plätze muss mit einer Erhöhung der Netto-Aufwendungen der Einwohnergemeinde für die Nachmittagsbetreuung pro Jahr um mindestens CHF 30'000.- und für den Reinigungsaufwand um ca. CHF 6'000.- gerechnet werden.

### **Baukredit**

Durch den bereits an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2022 genehmigten Planungskredit ergibt sich für die Realisierung des geplanten Projektes eine Investitionssumme von CHF 11'910'000. Die in der Investitionssumme eingerechnete Position «Unvorhergesehenes» von 6 % soll eine allfällige Teuerung decken oder wird für Marktschwankungen (Vergabemisserfolge) verwendet. So soll verhindert werden, dass ein Nachtragskredit beantragt werden muss.