

GGR-Geschäfte

2015-1529

206 072.07 Liegenschaften; Schulanlagen; Schulanlage Stegmatt

B+P

Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt; Ausführungskredit und Verabschiedung Bot-schaft

Zusammenfassung

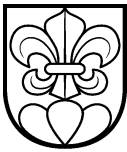
Antrag

Der GGR beschliesst das Projekt „Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt“ und beantragt den Stimmberechtigten den dazu nötigen Ausführungskredit von brutto Fr. 24'150'000.00 inkl. MwSt.

Investitions- und Folgekosten (inkl. MwSt.)

Ausführungskosten	Fr.	22'423'398.30
MwSt. 7.7%	Fr.	1'726'601.70
Total Ausführungskredit (Volksabstimmung)	Fr.	24'150'000.00

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich ab dem Jahr 2023 auf Fr. 1'500'000.00. Diese Folgekosten teilen sich in Kapital- und Betriebskosten auf. Die Kosten sind im Finanzplan enthalten und finanzierbar. Die jährliche wiederkehrende Abschreibungsbelastung ab dem Planjahr 2023 beträgt Fr. 1'070'000.00 pro Jahr (gerundet). Das Projekt Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt wird im Jahr 2043 sowohl in der Anlagenbuchhaltung wie auch in der Finanzbuchhaltung komplett abgeschrieben sein.



Berücksichtigung im Investitionsplan

Im Investitionsplan 2019 - 2023 ist für die Gesamtsanierung der Schulanlage Stegmatt ein Betrag von Fr. 22'500'000.00 vorgesehen.

Warum muss die Schulanlage saniert werden?

Die Trakte A, B, C sowie die Turnhalle des Stegmatt Schulhauses wurden 1954 bis 1959 erstellt. Sie stehen unter Denkmalschutz (K-Objekt, schützenswert). Der Trakt B wurde 1968 um die Hauswartwohnung erweitert. Nach rund 60 Jahren befindet sich die gesamte Schulanlage Stegmatt in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand. Eine detaillierte Zustandsanalyse hat beträchtliche Defizite aufgezeigt, die es mit der vorgeschlagenen, notwendigen Sanierung zu beheben gilt.

Was wird saniert?

Bestandteil der Gesamtsanierung sind die Trakte A, B (wird dem GGR als Option zum Beschluss vorgelegt), C und die Turnhalle. Der Trakt D (neue Sekundarschule) wurde 1988 erstellt. Eine Gesamtsanierung des Trakts D drängt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht auf. Der Werterhalt wird durch den baulichen Unterhalt sichergestellt.

Würdigung

Eine breit abgestützte Projektkommission mit Vertretern aus den politischen Parteien und zukünftigen Nutzern waren in der Planung involviert und unterstützen das vorliegende Projekt für die Sanierung. Mit den Ressourcen wird haushälterisch umgegangen.

Geschäftsbescrieb

Ausgangslage

Die Schulanlage Stegmatt befindet sich in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand und soll saniert werden. In den letzten Jahren wurden grössere Reparaturen aufgrund der bevorstehenden Sanierung bewusst aufgeschoben. Feuchteschäden an Wänden im Untergeschoss, Lecks an Ab- und Sauberwasserleitungen sowie ein zu hoher Energieverbrauch sind Mängel, welche in den letzten Jahren aufgetreten sind.

Bestandteil der Gesamtanierung sind die Trakte A, B (wird dem GGR als Option zum Beschluss vorgelegt), C und die Turnhalle. Diese Bauten wurden alle zwischen 1954 und 1959 erstellt und stehen unter Denkmalschutz (K-Objekt, schützenswert). Der Trakt D (neue Sekundarschule) wurde 1988 erstellt. Eine Gesamtanierung des Trakts D drängt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht auf. Der Werterhalt wird durch den baulichen Unterhalt sichergestellt.

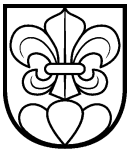
Mit Beschluss vom 01.02.2017 hat die Kommission Sicherheit + Liegenschaften der Abteilung Bau + Planung den Planungsauftrag erteilt, die Gesamtanierung gemäss Investitionsplan umzusetzen. Aufgrund der Tatsache, dass die Lebensdauer der meisten Bauteile überschritten ist, muss die Gemeinde bei zukünftigen Schäden mit Kürzungen bei Leistungen der Versicherung rechnen.

Die zum Beschluss vorliegende Gesamtanierung ist der zweite Investitionsteil betreffend Schulliegenschaften. Der Erweiterungsbau Grentschel wurde im Mai der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt.

Projektorganisation

Für die Realisierung der Gesamtanierung der Schulanlage Stegmatt hat der GR am 09.10.2017 eine Projektkommission eingesetzt. Sie begleitet das Projekt von Anfang an bis und mit Volksabstimmung.

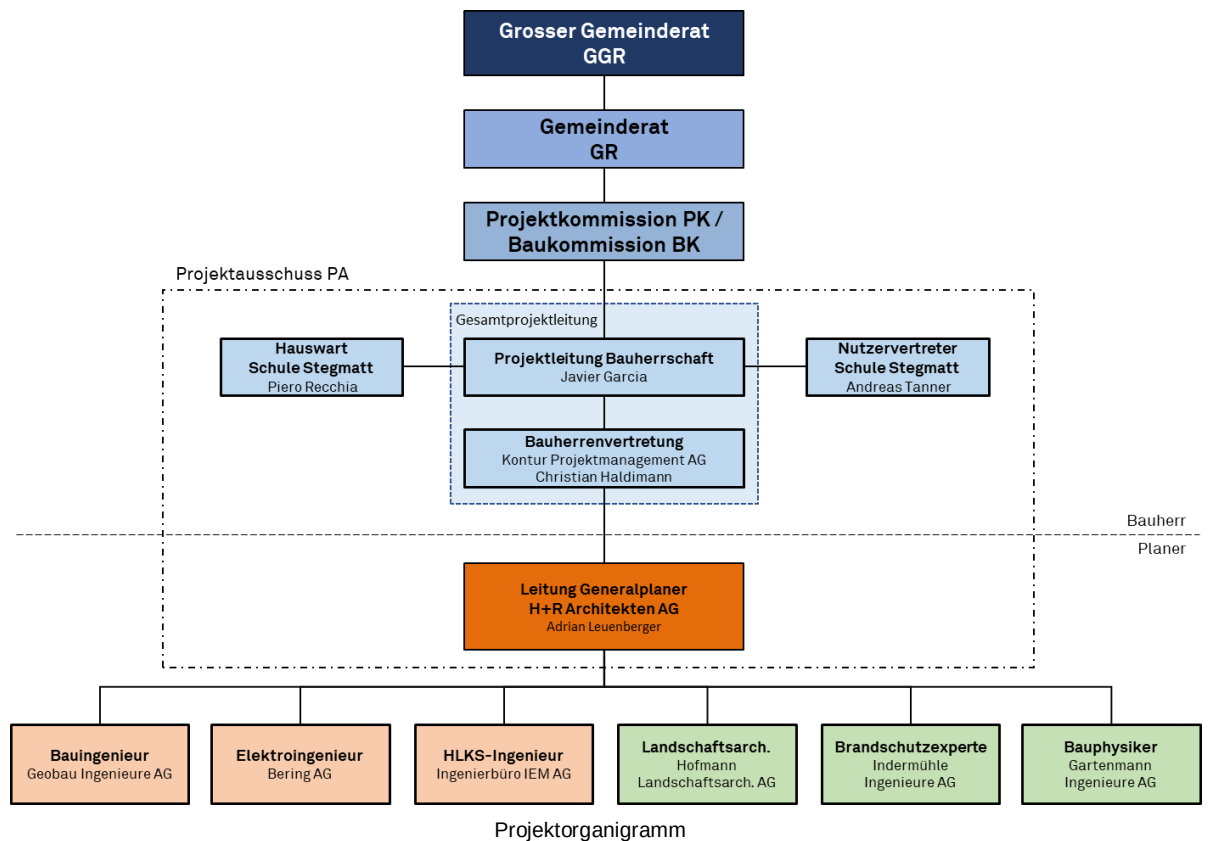
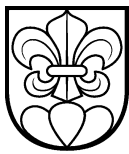
Fachleute aus den Bereichen Bildung und Bau, sowie Vertretungen aus den politischen Fraktionen bilden die nachstehende Projektkommission.



Name		Funktion
Christen Rolf	Ressortvorsteher Bau + Planung	Vorsitz
Garcia Javier	Abteilung Bau + Planung	Sekretär
Recchia Piero	Anlagewart Schulanlage Stegmatt	Mitglied
Meier Regula	Abteilung Bildung + Kultur	Mitglied
Tanner Andreas	Schulleitung Stegmatt	Mitglied
Eggli Eduard	Fraktion SVP/EDU	Mitglied
Hauser Yannick	Fraktion GLP (seit März 2019)	Mitglied
Müller Levi	Fraktion FDP	Mitglied
Meister Katrin	Fraktion SP/Grüne	Mitglied
Stucki Peter	Fraktion EVP	Mitglied

Zur Umsetzung der Sanierung, nach positivem Volksentscheid, wird die Projektkommission durch eine neu zu bildende Baukommission abgelöst.

Die Gesamtprojektleitung von Seite Gemeinde wurde mit einem Bauherrenvertreter ergänzt.



Für die Zusammenarbeit im Projektteam wurde ein Projekthandbuch ausgearbeitet, welches als Grundlage für die geordnete und zielgerichtete Projektabwicklung dient. Es beschreibt die Projektaufgabe, die Organisation und die Zuständigkeiten in der Projektabwicklung und ist für alle im Projekt verbindlich.

Gesamtplaner / Bauherrenvertretung

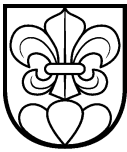
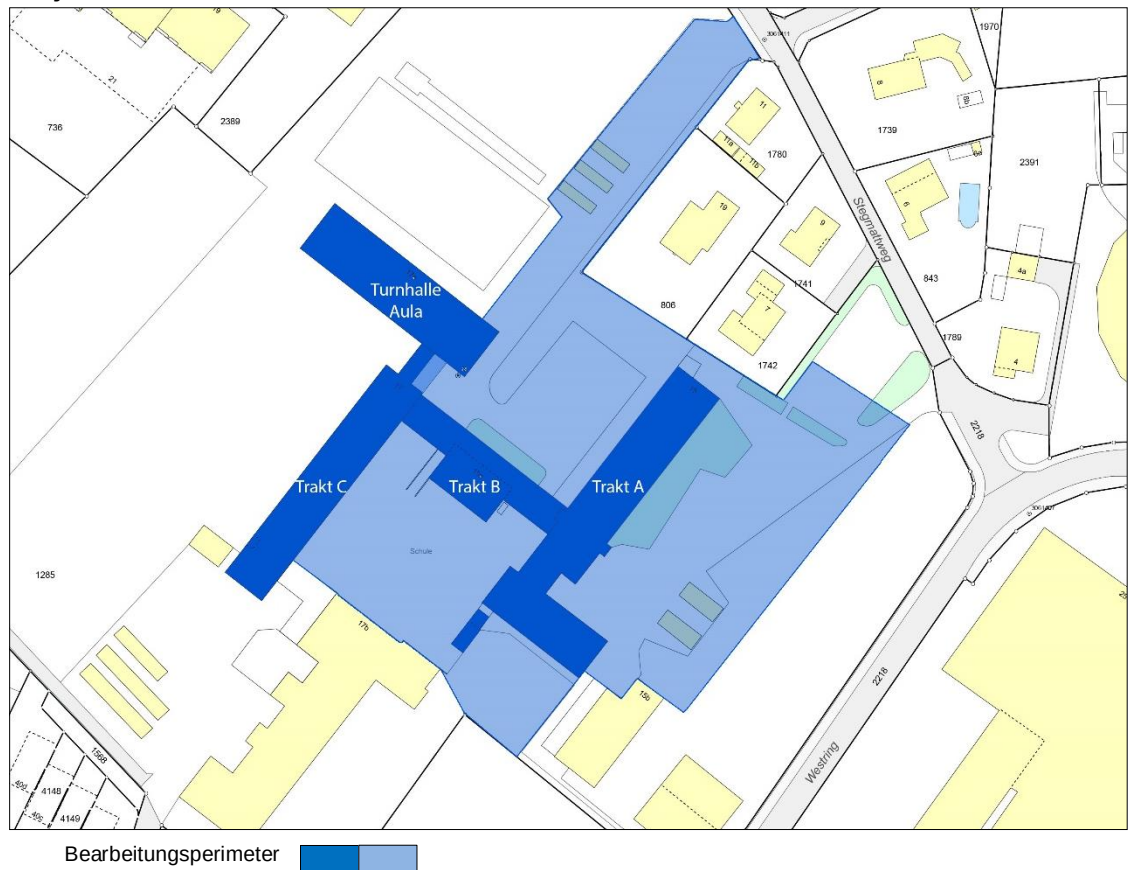
Die Arbeiten des Gesamtplaners Architektur wurden ausgeschrieben und dem Büro H+R Architekten AG, Münsingen der Auftrag erteilt. Mit Blick auf die erhebliche zeitliche Belastung und auf die Komplexität der Gesamtsanierung, hat der GR beschlossen, einen Bauherrenvertreter für die Gesamtdauer der Sanierung einzusetzen. Der Bauherrenvertreter stellt die Realisierung durch den Generalplaner im Rahmen der vorgegebenen Ziele sicher und ist der erste Ansprechpartner des Generalplaners für alle Belange. Der vom GR eingesetzte Bauherrenvertreter Haldimann Christian von Kontur Projektmanagement AG, Bern wird als Bindeglied zwischen der Bauherrschaft und dem Generalplaner auftreten und unsere Interessen vertreten und durchsetzen. Die Projektleitung Bauherrschaft wird durch die Abteilung Bau + Planung wahrgenommen. Sie ist die operative Leiterin des Gesamtprojektes auf Seite der Bauherrschaft und verantwortet das Projekt gegenüber der Projektkommission.

Bisher gefasste Beschlüsse

Im Zusammenhang mit diesem Geschäft wurden folgende Beschlüsse auf Antrag der Projektkommission Stegmatt bereits gefasst:

GR	22.10.2018	Einsetzung Bauherrenvertretung
GR	22.05.2018	Orientierung über Planungsstand und Projektierungskredit
GGR	25.06.2018	
GR	05.02.2018	2. Phase; Genehmigung Zielvereinbarung und Rahmenkredit
GR	09.10.2017	Einsetzung Projektkommission und Rahmenkredit für Zustandsanalyse

Projektbeschreibung



Zustandsanalyse

Im Rahmen der 1. Sanierungsphase wurde das Architekturbüro IttenBrechtbühl, Bern mit der Zustandsaufnahme und Grobanalyse des Gebäudes beauftragt. Sie stellten fest, dass das Gebäude grundsätzlich eine hohe Qualität und eine solide wie auch robuste Bauweise aufweist, was eine Sanierung sinnvoll macht. Abgesehen von dieser wichtigen Feststellung wurden beträchtliche Defizite aufgezeigt. Die Feuchtigkeitsthematik ist eines davon. Durch undichte Fenster und rissige Fassaden tritt Nässe in das Gebäude ein, was bereits Schäden an Wänden im Untergeschoss zur Folge hatte. Es bestehen Lecks an Ab- und Sauberwasserleitungen und der Energieverbrauch ist zu hoch. Die Haustechnik ist am Ende der Lebensdauer und muss erneuert werden. Vom sicherheitstechnischen Aspekt her gesehen entsprechen die Geländer, Fensterbrüstungen sowie Fluchttreppen und Korridore nicht den heutigen Vorschriften. Die Überprüfung des Erfüllungsfaktors der Erdbebensicherheit hat ergeben, dass bauliche Massnahmen notwendig sind.

Ersatzneubau

Die Schulanlage Stegmatt ist als schützenswertes K-Objekt im Bauinventar eingestuft. Die Vorbesprechungen mit der kantonalen Denkmalpflege (KDP) haben klar zum Ausdruck gebracht, dass ein Ersatzneubau keine Option ist. Ein Ersatzneubau käme nur in Frage, wenn die Sanierung im Verhältnis teurer wäre. Die Projektkommission Stegmatt hat für einen Ersatzneubau die Erstellungskosten berechnen lassen, welche auf Erfahrungswerten basieren und die gleichen Flächen aufweisen wie die bestehende Anlage. Diese Grobkostenschätzung beläuft sich auf Fr. 32'640'000.00 (Kostengenauigkeit +/- 25%).

Pavillon

Der Pavillon, in welchem im Moment zwei Kindergartenklassen untergebracht sind, wurde ebenfalls auf seinen baulichen Zustand untersucht. Diese Zustandsanalyse zeigte auf, dass er am Ende seiner Lebensdauer ist. Eine Reparatur oder Sanierung nach den heutigen Vorgaben ist gegenüber einem Ersatzneubau unverhältnismässig. Die eingesetzte Projektkommission hat deshalb beschlossen, einen Ersatzneubau aus Holz für vier Kindergärten zu planen. Dieser soll aber nicht im Rahmen der Gesamtsanierung, sondern bereits vorher erstellt werden. So können

zwei Räume während der Sanierung des Schulhauses als Klassenräume genutzt werden. Der Ersatzneubau wird dem GGR als separates Kreditgeschäft im September unterbreitet. Dieser Ersatzneubau steht an, unabhängig davon, ob die Sanierung der Schulanlage Stegmatt durchgeführt wird oder nicht. Mit der vorgängigen Erneuerung des Pavillons sind im vorliegenden Projekt rund Fr. 500'000.00 eingespart worden, weil auf Übergangslösungen verzichtet werden kann.

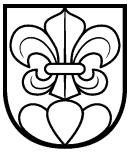
Bedürfnisanalyse

Im Rahmen der erwähnten Zustandsaufnahme wurde auch eine Bedürfnisanalyse durchgeführt. Diese legt die Interessen und Anforderungen der beteiligten Akteure (Politik, Verwaltung, Schulleitung, Lehrerschaft, Schüler, Elternrat, Denkmalpflege, Fachstellen) dar und zeigt allfällige Gemeinsamkeiten und Konflikte auf.

Mit dreizehn Klassen vom Kindergarten bis zur 8. Klasse wurde ein Partizipationsprozess durchgeführt, welcher sich auf Spiel- und Bewegungsräume in den Pausenplätzen bezog. Die Anliegen und Ideen werden, soweit möglich, in den Sanierungsprozess miteinbezogen.

Sanierungsmassnahmen

Der Standard der Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Energieanforderungen, weshalb die Gebäudehülle saniert werden muss. Trakt A benötigt aufgrund von Brandschutzvorschriften und den Auflagen für hindernisfreies Bauen ein neues zusätzliches Treppenhaus mit Lift. Damit Turnhalle und Aula hindernisfrei erreicht werden können, wird im Trakt C ebenfalls ein Lift eingebaut. Bei der Turnhalle wird ein neuer Geräte-/Technikraum angebaut, wo auch die Lüftungsanlage installiert wird. Dank diesen zusätzlichen Bauten können die Massnahmen / Eingriffe in die Tragstruktur für die Erdbebensicherheit reduziert werden. Die Haustechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) wird gesamthaft erneuert und an die heutigen Vorschriften angepasst. Das geplante Bauprogramm sieht die Sanierung in zwei Etappen vor. Trakt A + B werden in der ersten Etappe im 2020 saniert, gefolgt von Trakt C und Turnhalle im 2021. Die betroffenen Trakte werden jeweils komplett geräumt und zur Sanierung freigegeben. Die Klassen werden in den bestehenden Räumen untergebracht. Geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen erlauben, den Schulbetrieb in den nicht betroffenen Trakten aufrecht zu erhalten.



Allgemeine Massnahmen

- Eingriffe in die Tragstruktur, um die Erdbebensicherheit zu gewährleisten
- Neue Brandabschlüsse in den Treppenhäusern
- Ersatz der Treppengeländer (Sicherheitsmängel)
- Neue Fenster
- Absturzsicherung Fenster
- Neue Innentüren (Brandschutz)
- Neue Bodenbeläge in den Klassenzimmern
- Ersatz Boden- und Wandbeläge aufgrund von Bauschadstoffen
- Sanierung der technischen Anlagen (Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung)
- Akustische Massnahmen
- Werterhaltung Pausenplätze
- Sanierung der undichten Kanalisation
- Massnahmen für den Hochwasserschutz

Ein Teil des Sanierungsbedarfes basiert auf der Veränderung der Normen und Vorschriften in den letzten 60 Jahren und ist nicht aufgrund ungenügend unterhaltener Bauteile nötig. Durch die umfassende Sanierung wird die Schulanlage in einen Zustand gebracht, welcher mit einem Neubau verglichen werden kann. Gemäss der Lebensdaueranalyse wird nach der Sanierung der nächste grössere Eingriff in 30-40 Jahren notwendig sein.

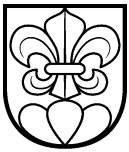
Dämmkonzept / Minergie-Standard

Aufgrund von Auflagen bezüglich Energie und von Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege, können grosse Teile der bestehenden Fassaden nicht, bzw. nur ungenügend gedämmt werden. Um dies zu kompensieren, werden die Dachflächen mit einem erhöhten U-Wert gedämmt. Im Untergeschoss von Trakt A werden zusätzlich die erdberührten Wände komplett energetisch

verbessert. Dies ist sinnvoll, da in diesem Bereich auch Abdichtungsarbeiten gegen Feuchtigkeit zu realisieren sind. Die Berechnungen zum sommerlichen Wärmeschutz haben ergeben, dass für eine Minergie-Zertifizierung eine aktive Kühlung notwendig wäre. Der Grenzwert für den Wärmebedarf wird beim Projekt unterschritten, was erlauben würde, mit einer aktiven Kühlung den Minergie-Standard zu erreichen. Da die Gebäudekategorie 1-7, in welche die Sanierung der Schule Stegmatt fällt, ohnehin nicht mehr minergieförderberechtigt ist, hat die Projektkommission entschieden, auf eine kostspielige Kühlung (~ Fr. 300'000.00 für Trakt A und C) zu verzichten. Die kantonalen Vorschriften für den sommerlichen Wärmeschutz werden mit dem Sanierungsprojekt eingehalten. In der Regel werden Schulbauten nicht gekühlt. Fördergelder werden jedoch durch das GEAK-Förderprogramm (GEAK = Gebäudeenergieausweis der Kantone) erwartet. Die Gebäude werden durch die Sanierung voraussichtlich um 4 GEAK Stufen verbessert. Somit hat die Projektkommission entschieden, die Planung nach Minergie weiterzuführen, eine Zertifizierung aufgrund der Kosten für die Kühlung jedoch nicht anzustreben.

Lüftungskonzept

Durch die Sanierung wird eine dichte Gebäudehülle entstehen. Da Teile der bestehenden Fassaden aber nur ungenügend gedämmt werden können und somit Wärmebrücken nicht auszuschliessen sind, muss der Feuchtigkeitsproblematik erhöhte Beachtung geschenkt werden. Um die Feuchtigkeit und die Luftqualität „CO²-Grenzwerte“ im vorgeschriebenen Rahmen zu halten, müsste alle 10 Minuten eine Querlüftung stattfinden. In diversen Sektoren ist dies aber aufgrund von Drehflügelfenstern (die aufgrund Auflagen der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) erhalten werden müssen) gar nicht möglich. Deshalb wird mit der Gesamtsanierung für alle bearbeiteten Gebäudeteile eine kontrollierte Lüftung realisiert. Die Auslegung der Lüftungsanlagen steht in Abhängigkeit mit den geforderten Personenbelegungen im Raum und wurde in Absprache mit den Nutzern/Bauherrschaft optimiert. Die Anlagen sind individuell auf die jeweilige Situation angepasst, um die baulichen Eingriffe zu minimieren.



Raumkonzept

In einem Workshopverfahren wurde mit den Nutzern zusammen das bestehende Raumprogramm analysiert. Daraus ging klar hervor, dass die bestehenden Räumlichkeiten für die Bedürfnisse der Schule ausreichend sind. Durch die Analyse wurde ein Optimierungspotenzial ermittelt, das auch bestehende Synergien nutzt. So wurden Gruppenräume geplant, die den heutigen Anforderungen des Unterrichts gerecht werden. Die Umgestaltung des Lehrerbereichs im Trakt C ermöglicht die vom Lehrplan 21 geforderte Zusammenarbeit.

Die heute in den verschiedenen Trakten verteilten Räumlichkeiten für die Tagesschule sollen im Untergeschoss des Trakts A zentralisiert werden. Dabei werden die Vorschriften der Arbeitsbedingungen durch bauliche Massnahmen sichergestellt (zusätzliche Fenster).

Umgebungsgestaltung

Die baulichen Eingriffe der Umgebung beschränken sich hauptsächlich auf die Werterhaltung der Vorplätze. Im Zuge der Belagserneuerungen erfolgt die Aufwertung der Teilbereiche durch Schaffung von Treffpunkten und attraktiven Aufenthaltsbereichen. Die Anforderungen an die Hochwasserschutzmassnahmen wurden in die Umgebungsgestaltung optimal integriert. Giftige Gehölze und Neophyten werden entfernt und durch einheimische Pflanzen ersetzt. Die Erschliessung der Schulanlage wird rollstuhlgerecht ausgebaut, so dass sie hindernisfrei zugänglich ist.

Der Bereich der zukünftigen Umgebung Tagesschule wird komplett neu gestaltet und ist für Kinder unterschiedlichen Alters attraktiv. Geplant sind ein grosser Spielparcours aus Holz mit verschiedenen Spielelementen, Rasenbereiche, Sandkasten und Ruhezonen, welche auch von den Kindergärten genutzt werden können. Die Bedürfnisse der Kinder aus dem Partizipationsprozess wurden in der Umgebungsplanung mehrheitlich berücksichtigt.

Option Sanierung Trakt B

Bei der Erarbeitung der Sanierungsstrategie wurde definiert, dass im Trakt B die Hauswartwohnung nicht saniert wird. Sie befindet sich in einem soliden Zustand, da diverse Reparaturen fortlaufend gemacht wurden. Da heute seitens der Gemeinde im Gegensatz zu früher nicht mehr verlangt wird, dass der Hauswart in der Schulanlage wohnt, könnten zu einem späteren

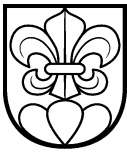
Zeitpunkt die Räumlichkeiten der Wohnung für die Schule umgenutzt werden. Die Projektkommission hat deshalb entschieden, den Trakt B gesamthaft als Option mit einer Einsparmöglichkeit von Fr. 866'000.00 dem GGR zu unterbreiten.

Vorteile Sanierung ohne Trakt B

- Eine spätere Sanierung könnte zukünftige Bedürfnisse der Schule besser berücksichtigen. Die Schulräume und die Hauswartwohnung könnten gesamthaft saniert und zum Beispiel als Lehrerbereich umgestaltet oder ein kompletter Ersatzneubau realisiert werden. Somit könnten im Trakt C zusätzliche Unterrichtsräume geschaffen werden.
- Einsparmöglichkeit von Fr. 866'000.00

Nachteile Sanierung ohne Trakt B

- Eine spätere Sanierung im gleichen Rahmen wie im vorliegenden Projekt geplant, wird teurer ausfallen.
- Eine spätere Sanierung würde erneut eine Beeinträchtigung für den Schulbetrieb (Lärm, Staub etc.) bedeuten.
- Die bestehende Schulküche im Trakt A muss der Tagesschule weichen. Ihr neuer Standort ist im Trakt B geplant. Falls aber der Trakt B im Moment nicht saniert wird, kann auch die Schulküche nicht eingebaut werden was bedeutet, dass sich in der Schulanlage Stegmatt in Zukunft keine Schulküche mehr befindet.
Schulorganisatorisch ist der Kochunterricht der Volksschule Lyss im 8. Schuljahr auch ohne Küche in der Schule Stegmatt durchführbar. Das bedeutet jedoch für die Schule Stegmatt, dass beide Halbklassen für den Kochunterricht in andere Schulen ausweichen müssen. Jede Verschiebung in ein anderes Schulhaus/Gebäude birgt Gefahren in sich. Ohne Küche in der Schule Stegmatt wird es zudem komplizierter für die 1. - 7. und die 9. Klassen lektionenweise die Schulküche zu nutzen.



Nach Erwägung der genannten Vor- und Nachteile empfiehlt der GR dem GGR, den Trakt B in die Gesamtsanierung mit einzubeziehen.

Kostenvoranschlag +/- 10%

Inkl. Option Sanierung Trakt B

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2'323'000.00
BKP 2	Gebäude inkl. Honorare	Fr.	16'625'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtung	Fr.	180'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	1'750'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	475'000.00
BKP 6	Reserve	Fr.	1'070'000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	0.00
Total	Ausführungskosten	Fr.	22'423'000.00
	MwSt. 7.7%	Fr.	1'726'571.00
	Rundungsbetrag	Fr.	429.00
Total Ausführungskredit brutto (Volksabstimmung) inkl. MwSt.		Fr.	24'150'000.00

Der Projektierungskredit von Fr. 800'000.00 vom 22.05.2017 für die Ausarbeitung des Projektes ist im Kostenvoranschlag enthalten und wird mit dem Investitionskredit abgelöst.

Förderbeiträge

Die Beträge wurden von den Fachstellen in Aussicht gestellt, eine schriftliche Zusicherung kann erst nach einer erfolgreichen Volksabstimmung beantragt werden.

GEAK (4 Klassenaufstieg)	Fr.	385'000.00
Minergie (Turnhalle/Aula)	Fr.	90'000.00
Denkmalpflege	Fr.	125'000.00
Sportfonds (Turnhalle)	Fr.	130'000.00
Brandmeldeanlagen	Fr.	10'000.00
Total Förderbeiträge inkl. MwSt.	Fr.	740'000.00

Total Ausführungskredit netto (mit Trakt B) / effektive Kosten

für die Gemeinde inkl. MwSt.

Fr. 23'410'000.00

Option Trakt B (Keine Sanierungsmassnahmen/ohne Schulküche)

Fr. 900'000.00

Abzüglich Förderbeiträge

Fr. 34'000.00

Total Option Trakt B netto / effektive Kosten

für die Gemeinde inkl. MwSt.

Fr. 866'000.00

Variante: Total Ausführungskredit netto (ohne Trakt B) / effektive Kosten

für die Gemeinde inkl. MwSt.

Fr. 22'510'000.00

Finanzen

Im aktualisierten Investitionsplan 2019 - 2023 ist für die Gesamtsanierung der Schulanlage Stegmatt ein Betrag von Fr. 24'150'000.00 vorgesehen.

Terminprogramm / weiteres Vorgehen

- Baukredit Volksabstimmung 20.10.2019
- Baubewilligungsverfahren November 2019 – Januar 2020
- Vorbereitung Ausführung Januar 2020 – Juli 2020
- Ausführung Juli 2020 – Juli 2022

Nachhaltigkeitsprüfung

Die Gemeinde Lyss richtet sich als Energiestadt am Gebäudestandard 2015 aus, wonach bei Gesamterneuerungen der Minergie Standard zu erreichen ist. Die Projektkommission hat entschieden, die Gesamtsanierung zwar nach Minergie zu planen, eine Zertifizierung aufgrund der Kosten der dafür erforderlichen Kühlung jedoch nicht anzustreben. Die Gebäude werden nach der Sanierung voraussichtlich um 4 GEAK Stufen verbessert werden, was sich auf die Betriebskosten positiv auswirken wird. Auf eine Beurteilung nach dem Berner Nachhaltigkeitskompass wurde deshalb verzichtet.



Mitbericht Abteilung Finanzen

Wie im Geschäft erwähnt, sind im Investitionsplan für dieses Bauvorhaben gesamthaft Fr. 24'150'000.00, verteilt über die Jahre 2020 bis 2023, enthalten.

Ursprünglich waren Investitionskosten von Fr. 22'500'000.00 im Finanzplan eingestellt. Das Update der Investitionsplanung vom April 2019 verzeichnete tiefere Investitionskosten bei anderen Investitionsprojekten, wodurch die höheren Kosten der Gesamtsanierung Stegmatt kompensiert werden.

Für die anteilmässige Finanzierung der Kapitalkosten wird eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe in der Höhe von Fr. 5'000'000.00 eingerechnet. Der Saldo der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe beträgt aktuell Fr. 9'602'879.35 und wird unter Berücksichtigung aller Entnahmen (insgesamt drei Investitionsvorhaben) um weitere Fr. 2'647'487.60 abnehmen. Somit besteht weiterhin eine Spezialfinanzierung, mit welcher auch zukünftige Investitionsvorhaben aufgrund der Gemeindeentwicklung, über die besagte Spezialfinanzierung finanziert werden können. Nach Abzug sämtlicher Entnahmeprojekte verbleibt ein Restsaldo von Fr. 1'955'391.75.

Die Berechnung der Abschreibungen erfolgt nach den Vorgaben von HRM2, mit einer Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bruttoinvestition	2'300'000	4'000'000	6'000'000	6'200'000	5'650'000	
Buchwert vor Abschreibungen	2'300'000	6'208'000	11'949'333	17'629'797	22'408'041	21'408'041
Abschreibung (linear, 25 Jahre Nutzungsdauer = 4%)	92'000	258'666	519'536	801'354	1'070'402	1'070'402
Restwert Buchwert	2'208'000	5'949'334	11'429'797	16'828'443	3'318'443	20'337'639
Jährliche Kapitalkosten						
Abschreibung	92'000	258'666	519'536	801'354	1'070'402	1'070'402

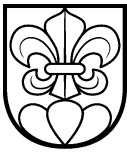
Entnahme SF Mehrwertabgabe	-92'000	-258'666	-519'536	-801'354	-1'070'402	-1'070'402
Kalkulatorische Verzinsung 2.5%	57'500	55'200	148'733	285'745	420'712	535'201
Kapitalkosten	57'500	55'200	148'733	285'745	420'712	535'201
*Jährliche Betriebskosten				231'250	231'250	231'250
Total Folgekosten z. L. ER	57'500	55'200	148'733	516'995	651'962	766'451

*Kosten für werterhaltenden Unterhalt, Heizung, Wasser, Strom und Reinigung, inklusive Hauswartskosten ab dem Inbetriebnahme Jahr 2022.

Die Investitionsfolgekosten sind im Finanzplan 2019 enthalten und somit unter den aktuellen finanziellen Gegebenheiten tragbar. Dass bedeutet, dass die Finanzierung mit einer Steueranlage von 1.65 nachhaltig sichergestellt ist.

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich ab dem Jahr 2023 auf jährlich rund Fr. 1'500'000.00. Diese Folgekosten teilen sich in Kapital- und Betriebskosten auf. Die Kosten sind im Finanzplan enthalten. Die jährlich wiederkehrende Abschreibungsbelastung ab dem Planjahr 2023 beträgt Fr. 1'070'400.00 pro Jahr (gerundet). Das Projekt Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt wird im Jahr 2043 sowohl in der Anlagenbuchhaltung wie auch in der Finanzbuchhaltung komplett abgeschrieben sein.

Der notwendige Verpflichtungskredit wird auf dem Darlehensweg finanziert und führt zu einem Anstieg der Verschuldung der Gemeinde Lyss. Über die Schuldsituation wurde bereits mehrmals in den verschiedenen Finanzplanunterlagen aufmerksam gemacht. Die Abschreibungen wie auch die Schuldzinsen sind unter den gegebenen Rahmenbedingungen finanzierbar. Es wird mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 2.5% gerechnet.



Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Der Redner bedankt sich für die Gelegenheit, dass vor den Fraktionssitzungen eine Informationsveranstaltung stattfinden konnte. Dabei wurde das Parlament im Detail informiert, wie das Projekt «Gesamtsanierung der Schulanlage Stegmatt» aussehen wird. Zahlreiche Mitglieder des Parlamentes waren anwesend und der Redner ist überzeugt, dass das Projekt auch in den Fraktionen diskutiert werden konnte. Auch im Projektausschuss war ein Mitglied von sämtlichen Fraktionen anwesend. Bei der Sanierung geht es um eine über 60 Jahre alte Schulhausanlage. Viele Anwesende gingen dort zur Schule und haben etwas Herzblut zu dieser Anlage. Die Anlage ist schützenswert. Dazu hat es Diskussionen gegeben, wieso in eine solche Baute so viel Geld investiert wird und ein Abbruch und Neubau nicht besser und günstiger gewesen wäre. Bereits bei der Vergabe des Projektierungskredits konnte darüber diskutiert werden, dass ein Abbruch und Neubau wesentlich teurer wäre als die Sanierung. Damals ist man von Kosten in der Höhe von rund Fr. 32 Mio. ausgegangen (+/- 25%). Mit der Sanierung kann ein gleiches Resultat der Qualität, Statik und Klima erzielt werden, und dies mit weniger Geld. Dies ist eine wichtige Grundlage und räumt die Diskussion über einen möglichen Abbruch aus dem Weg. Die Sanierung bringt auch die eine oder andere Einschränkung, da nicht alles 100% ideal ist, jedoch nach wie vor absolut tauglich für die weiteren 60 Jahre. Der Preis von Fr. 24 Mio. ist sehr hoch. Möglicherweise handelt es sich dabei sogar um den grössten Betrag, der jemals dem Parlament beantragt wurde. Es handelt sich um einen grossen Posten und ein Vorhaben, welches die Gemeinde noch einen Moment beschäftigen wird. Der Redner kann bestätigen, dass die Projektkommission sowie der Projektausschuss viel Zeit investiert hat, um ein gutes und verlässliches Projekt zu erlangen, für welches der beantragte Kredit auch ausreicht. Es handelt sich um einen Altbau, welcher saniert wird, daher hat man nicht 100% Sicherheit, dass nicht irgendwo noch eine Leitung zum Vorschein kommt, welche noch nicht bekannt war. Nach den Analysen und Arbeiten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der richtige Weg eingeschlagen wurde. Die Kosten von Fr. 24. Mio. wurden mit +/- 10% gerechnet. Als Option wurde der Trakt B eingebaut. Momentan befindet sich dort die Hauswartwohnung. Im Geschäft gibt es die Möglichkeit den Trakt B nicht zu sanieren. Dies kann das Parlament entscheiden. Die Herausnahme aus dem Geschäft würde rund Fr. 800'000.00 Einsparung ergeben. Dies würde allerdings bedeuten, dass keine neue Schulküche vorhanden wäre. Die Hauswartwohnung ist Momentan noch in Ordnung. Die Projektkommission

beantragt jedoch einstimmig, dem Gesamtprojekt von Fr. 24 Mio. zuzustimmen. Dies auch um die Einheit der Materie einzuhalten und nur einmal eine Baustelle von über zwei Jahren zu haben. Der Redner bedankt sich für die Zustimmung.

Projekt allgemein

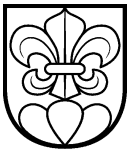
Ackermann Adrian, EVP: Der Redner bedankt sich bei der Verwaltung und dem GR für die ausführlichen Unterlagen und die Variantenberechnungen. Dies hat doch einiges zu lesen und zu überlegen gegeben. Wichtig zu wissen ist, dass die Kinder und Schüler unsere Zukunft sind. Aus diesem Grund ist ein qualitativer Ausbildungsplatz auch wichtig. Dort zu sparen, macht nicht Sinn, aber eine Luxusvariante ist auch nicht anzustreben. Die Kosten von Fr. 24 Mio. sind hoch und nicht ein kleiner Betrag für die Gemeinde Lyss. Aus diesem Grund haben sich bei der Fraktion EVP doch einige Fragen ergeben, vor allem zu den Variantenberechnungen und Trakt B. Die Auskunft diesbezüglich hat die Fraktion EVP jedoch überzeugt, dass das gesamte Projekt realisiert werden sollte. Der GR hat ein gutes Projekt vorgelegt, insbesondere auch aufgrund der vielen Auflagen. Die Fraktion EVP ist vom Projekt inkl. Trakt B überzeugt. Dass das Schulhaus Stegmatt renovationsbedürftig ist, bleibt unbestritten. Die Fraktion EVP ist überzeugt, dass dem Geschäft zugestimmt werden kann.

Meister Katrin, SP: Die Fraktion SP/Grüne steht geschlossen hinter dem Geschäft. Es wurden seriöse Abklärungen getätigt und überprüft, welche Bereiche zu sanieren sind. Die Planung ist sorgfältig erfolgt, mit einem besonderen Augenmerk auf ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis. Der hohe Betrag von Fr. 24 Mio. resultiert vor allem daher, dass während 60 Jahren kaum etwas am Schulhaus gemacht wurde. Es gibt kein Luxusbau, aber die Qualität soll derer eines Neubaus entsprechen. Zudem wird das Projekt von einem externen Bauleiter betreut, welcher die Interessen der Gemeinde wahrnehmen wird. Die Fraktion SP/Grüne ist für die Option inkl. Trakt B. Die Sanierung ist für die Schule bereits eine grosse Belastung. Aus diesem Grund ist die Fraktion SP/Grüne der Meinung, dass nun alles auf einmal saniert werden sollte, damit alle Trakte gemeinsam fertiggestellt werden. Die Fraktion SP/Grüne stellt zusammen mit der Fraktion FDP einen Antrag. Die Motion «Sanierung Stegmatt-Schulhaus jetzt!» ist noch offen. Aus der Sicht der Fraktion SP/Grüne und FDP ist dieser Auftrag mit dem vorliegenden Geschäft erfüllt. Mehr als das vorliegende Projekt kann der GR nicht unternehmen. Deshalb ist die Motion «Sanierung Stegmatt-Schulhaus jetzt!» abzuschreiben.

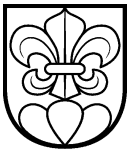
Eggli Eduard, SVP: Die Fraktion SVP unterstützt das Projekt ebenfalls. Das Geschäft wurde sorgfältig vorbereitet und geplant. Aus diesem Grund unterstützt die Fraktion SVP das Gesamtprojekt, damit alles auf einmal saniert wird.

Spring, Ueli, BDP: «Was lange währt, wird endlich gut». Schon länger ist der Sanierungsbedarf beim Schulhaus Stegmatt bekannt. In den 50er Jahren wusste man noch, wie gebaut werden muss. Deshalb ist die Grundsubstanz noch immer in einem guten Zustand. Für die Fraktion BDP ist klar, dass die Sanierung für die Schüler sowie für die Lehrpersonen viel Geduld und Toleranz benötigt. Die Fraktion BDP unterstützt den Investitionskredit und stimmt dem Geschäft sowie der Gesamtsanierung zu.

Müller Levi, FDP: Die Fraktion FDP wird dem Geschäft einstimmig zustimmen. Die Fraktion FDP ist für den Gesamtkredit inkl. Trakt B, damit auf eine zweite Bauphase verzichtet werden kann. Die Fraktion FDP ist der Meinung, dass die Lehren aus dem Bau beim Kirchenfeldschulhaus gezogen wurden. Zudem gibt es einen Bauherrenvertreter und es wird kein Bau unter laufendem Betrieb geben. Die Fraktion FDP ist der Meinung, dass eine sehr saubere Analyse im Vorfeld gemacht wurde. Auch politisch wurde das Geschäft mit der Projektkommission sehr gut aufgegleist. Zudem muss das Schulhaus Stegmatt saniert werden. Es wird momentan sehr viel gebaut und deshalb muss die Gemeinde Lyss auch bei der Schulinfrastruktur interessant bleiben. Die Fraktion FDP hat eine kleine Anmerkung, welche aber nicht direkt das vorliegende Geschäft betrifft. Die Fraktion FDP hat ihre Zweifel zur Strategie, dass Hauswarte künftig nicht mehr auf der Anlage wohnen sollen. Die Fraktion FDP hat das Gefühl, dass doch wichtig wäre, dass jemand vor Ort wäre, insbesondere auch in der Nacht. Bereits Licht in der Wohnung könnte möglichen Vandalismus verhindern und wäre präventiv. Dies gehört allerdings nicht direkt zum Geschäft.



Hauser Yannick, glp: Heute Abend wird über die Sanierung von einem in die Jahre gekommenen Schulhaus abgestimmt. Oder besser gesagt über ein Schulhaus, welches 60 Jahre alt ist. Dass etwas unternommen werden muss, ist unumstritten. Mit der jetzigen Lösung ist die Fraktion glp jedoch nicht ganz glücklich. Durch die Situation, dass das Gebäude denkmalgeschützt ist, konnte nicht optimal auf die Bedürfnisse der Kinder eingegangen werden. Dies bedauert die Fraktion glp sehr und stellt sich die Frage, ob nicht die Bedürfnisse der SchülerInnen über den Denkmalschutz hätten gestellt werden sollten. In den nächsten 30 Jahren werden dort viele SchülerInnen die Schule besuchen. Folgende Punkte haben zur kritischen Haltung geführt: Die Erziehungsdirektion empfiehlt für die Klassenzimmer 80m² einzuberechnen. Im Stegmattschulhaus sind jedoch einige Zimmer nur 65m² gross. Somit am Limit, was die Erziehungsdirektion vorgibt, zwar immer noch im Rahmen. Zwar sind zusätzliche Gruppenräume vorhanden, jedoch nicht einsehbar und nicht in nächster Nähe der Schulzimmer. Dies macht es für Lehrpersonen der Unterstufe sehr schwierig, die zusätzlichen Räume auch tatsächlich zu benützen. Auch die Gänge sind nicht ideal für gute Schularbeitsplätze, da diese sehr eng sind. Nach Lehrplan 21 sind die Lehrpersonen aber gerade auf solche Möglichkeiten angewiesen, damit differenziert und auf das Kind bezogen unterrichtet werden kann. Durch das, dass das Gebäude wegen dem Denkmalschutz nicht verändert werden kann, verunmöglicht es ideale Bedingungen für das Kind zu schaffen. Dies bedauert die Fraktion glp. Nebst dem ist an gewissen Stellen auch die Fassade geschützt und kann dadurch nicht richtig gedämmt werden, so dass zusätzlich im Dachbereich verstärkt gedämmt werden muss. Die Fraktion glp hofft, dass diese Massnahmen helfen und die Temperaturen in den betroffenen Räumen nicht allzu hoch werden. Das Gebäude steht aber leider unter Denkmalschutz und kann nur schwer geändert werden. Die Fraktion glp akzeptiert das vorliegende Geschäft und ist mit der Arbeit der Projektgruppe zufrieden.



Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Der Redner bedankt sich für alle positiven Voten. Der Redner ist auch froh über kritische Stimmen. Allerdings mag der Redner keine Falschaussagen. Die Klassenzimmer haben eine Minimalanforderung von 64m² und nicht von 80m² plus Garderobenanteil. Im Grentschel Schulhaus besteht ein Modularbau. Teilweise wurde dabei die Garderobe miteinberechnet, damit die Zimmer in Zukunft für alle Klassenarten möglich sind. Im Schulhaus Stegmatt ist die Garderobe im Gang. Die Minimalanforderung von 64m² für ein Klassenzimmer wurde noch überprüft. Bei einem Teil kann auf Grund des Denkmalschutzes nicht alles gedämmt werden. Trotzdem wird ein Minergiestandard erreicht. Das Klima wird gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich verbessert und dies ist massgebend.

Hauser Yannick, glp: Aus der Sicht des Redners handelte es sich nicht um eine Falschaussage. Die Erziehungsdirektion empfiehlt für Klassenzimmer eine Grösse von 80m². Der Redner hat mitgeteilt, dass im Schulhaus Stegmatt Schulzimmer von teilweise 65m² geplant sind, somit am Limit, von dem was die Erziehungsdirektion vorgibt.

Abstimmung

Antrag Meister Katrin, Fraktion SP/Grüne + FDP: Die Motion SP/Grüne + FDP; „Sanierung Stegmatt-Schulhaus jetzt!“ (Nr. 06/2017) ist als erfüllt abzuschreiben.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Botschaft

Eugster Lorenz, Grüne: Der Redner geht nicht davon aus, dass nun jede Seite einzeln besprochen wird. Das Stegmatt Schulhaus wird neu an den Wärmeverbund angeschlossen. Die Wärme, welche von der GZM zum Kambly Areal führt, kann auch für die Beheizung des Stegmattschulhaus genutzt werden. Die Fraktion SP/Grüne ist der Meinung, dass dies auch in der Botschaft aufgeführt werden sollte. Der Text sollte auf Seite 8 bei den Sanierungsmassnahmen eingesetzt werden, nach «Die Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär) wird gesamthaft erneuert und an die neuen Vorschriften angepasst.» Zusätzlich neu: «Die Schulanlage Stegmatt wird neu an den Wärmeverbund Wärme Lyss Nord angeschlossen».

Abstimmung

Antrag Eugster Lorenz, Fraktion SP/Grüne: Ergänzung Text Seite 8, Botschaft: Die Schulanlage Stegmatt wird neu an den Wärmeverbund Wärme Lyss Nord angeschlossen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss 30 : 2 Stimmen

Der GGR ...

- beschliesst das Projekt „Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt“ und beantragt den Stimmberechtigten den dazu nötigen Verpflichtungskredit von brutto Fr. 24.15 Mio. (inkl. MwSt. + teuerungsbedingte Mehrkosten + Entnahme Spezialfinanzierung von Fr. 5 Mio.).
- verabschiedet die Botschaft für die Volksabstimmung vom 20.10.2019.
- beauftragt den GR mit dem Vollzug. Der GR wird ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projektes nicht verändern. Der GR kann diese Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen übertragen.
- schreibt die Motion SP/Grüne und FDP, „Sanierung Stegmatt-Schulhaus jetzt!“ (Nr. 06/2017) als erfüllt ab.

Beilagen

Abstimmungsbotschaft

