



# Gemeindeabstimmung

20. Oktober 2019

Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt  
Investitionskredit

Gemeinde **Lyss**

Erläuterung des  
Grossen Gemeinderates

# Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt, Investitions- kredit

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger  
Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung  
von Artikel 28 der Gemeindeordnung den Investitionskre-  
dit über Fr. 24.15 Mio. für die Gesamtsanierung der Schul-  
anlage Stegmatt zur Beschlussfassung.

Lyss, 24. Juni 2019

Namens des Grossen Gemeinderates

Hans Ulrich Bühler  
Präsident

Silvia Wüthrich  
Sekretärin

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seitenangabe</b>
1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Ausgangslage	5
3. Das Projekt im Detail	6
4. Finanzielle Auswirkungen	11
5. Antrag an die Stimmberechtigten	12
6. Visualisierung / Pläne	13

# 1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Botschaft unterbreitet der Grosse Gemeinderat (GGR) den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Gesamtanierung der Schulanlage Stegmatt und den dafür notwendigen Investitionskredit von Fr. 24.15 Mio. zum Entscheid.

Warum muss saniert werden?

Die Trakte A, B, C sowie die Turnhalle des Stegmatt Schulhauses wurden 1954 bis 1959 erstellt. Sie stehen unter Denkmalschutz. 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 Gesamtanierung sind die Trakte A, B, C und die Turnhalle. 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.



Bearbeitungsperimeter



Was kostet dies? Die Kosten für die Gesamtsanierung der Schulanlage Stegmatt belaufen sich auf Fr. 24.15 Mio..

Was passiert bei Ablehnung? Der Betrieb kann grundsätzlich weitergeführt werden. Dennoch werden grössere Unterhaltsarbeiten erforderlich, welche zu erheblichen Einschränkungen des Schulbetriebs über längere Zeit führen. Sanierungen werden dort vorgenommen, wo hohe Dringlichkeit herrscht. Aufgrund der Tatsache, dass die Lebensdauer der meisten Bauteile überschritten ist, muss die Gemeinde bei zukünftigen Schäden mit Kürzungen bei Leistungen der Versicherung rechnen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt mit xx zu xx Stimmen dem Investitionskredit von Fr. 24.15 Mio. zuzustimmen.

## 2. Ausgangslage

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

Zustands-/ Die Zustandsaufnahme und Grobanalyse des Gebäudes hat  
Bedürfnisanalyse gezeigt, dass der Bau grundsätzlich eine hohe Qualität und eine solide wie auch robuste Bauweise aufweist, wodurch eine Sanierung Sinn macht. Abgesehen von dieser wichtigen Feststellung wurden aber auch 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. Ausserdem ist die Haustechnik am Ende ihrer Lebensdauer und muss erneuert werden. Vom sicherheitstechnischen Aspekt her gesehen, entsprechen ausserdem die Geländer, Fensterbrüstungen sowie Fluchttreppen und Korridore nicht den heutigen Vorschriften. Die Überprüfung der Erdbebensicherheit hat ergeben, dass auch in diesem Bereich bauliche Massnahmen notwendig sind.

Im Rahmen der erwähnten Zustandsaufnahme wurde auch eine Bedürfnisanalyse durchgeführt. Diese legt die Interessen und Anforderungen der beteiligten Akteure (Politik, Verwaltung, Schulleitung, Lehrerschaft, Schulkinder, 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 die Spiel- und Bewegungsräume auf den Pausenplätzen bezog. Die Anliegen und Ideen werden, soweit möglich, in den Sanierungsprozess miteinbezogen.

**Ersatzneubau** Die Schulanlage Stegmatt ist als schützenswert 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. 32.64 Mio. (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 Gesamtanierung, sondern bereits vorher erstellt werden. So können zwei Räume während der Sanierung des Schulhauses als Klassenräume genutzt werden.

### 3. Das Projekt im Detail

**Planerteam** Für die Erarbeitung des Projektes und die Umsetzung der gesamten Sanierung hat der Gemeinderat (GR) eine Projektkommission unter der Leitung von Christen Rolf, Gemeinderat Bau + Planung eingesetzt. Sie besteht aus Fachpersonen der Bereiche Bildung und Bau sowie Vertretungen aus den politischen Fraktionen. Je nach Thema wurden weitere Fachkräfte beigezogen. Die Arbeiten des Gesamtplaners Architektur wurden ausgeschrieben und dem Büro H+R Architekten AG, Münsingen der Auftrag erteilt.

Der Gemeinderat hat einen Bauherrenvertreter für die Gesamtdauer der Sanierung eingesetzt. Der Bauherrenvertre-

ter stellt die Realisierung durch den Generalplaner im Rahmen der vorgegebenen Ziele sicher und ist der erste Ansprechpartner des Generalplaners für alle Belange. Die Projektleitung Bauherrschaft wird durch die Abteilung Bau + Planung wahrgenommen.

**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 2020 saniert, gefolgt von Trakt C und der 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 Sanierungsbedarfs 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 Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege können grosse Teile der bestehenden Fassaden nicht, bzw. nur ungenügend gedämmt werden. Um dies zu kompensieren, werden die Dachflächen besser 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 nach der Sanierung die Schule Stegmatt ohnehin nicht in eine minergie-förderberechtigte Gebäudekategorie fällt, hat die Projektkommission entschieden, auf eine kostspielige Kühlung (rund 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 Förderprogramm des Gebäudeenergieausweises der Kantone erwartet. Die Projektkommission hat 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 „CO<sup>2</sup>-Grenzwerte“ im vorgeschriebenen Rahmen zu halten, müsste alle 10 Minuten eine Querlüftung stattfinden. In diversen Sektoren ist dies aber aufgrund von Drehflügelfenstern (die aufgrund der Auflagen der 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 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 in die 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 Ruhezone, welche auch von den Kindergärten genutzt werden können. Die Bedürfnisse der Kinder aus dem Partizipationsprozess wurden in der Umgebungsplanung bestmöglich berücksichtigt.

### **Nachhaltigkeit**

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 deutlich verbesserte Wärmedämmwerte aufweisen, was sich auf die Betriebskosten sehr positiv auswirken wird.

## 4. Finanzielle Auswirkungen

Der Kostenvoranschlag hat eine Genauigkeit von +/-10%.

Was	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	2'323'000.00
Gebäude inkl. Honorare	16'625'000.00
Betriebseinrichtung	180'000.00
Umgebung	1'750'000.00
Baunebenkosten	475'000.00
Reserve	1'070'000.00
Ausstattung	0.00
<b>Ausführungskosten</b>	<b>22'423'000.00</b>
MwSt. 7.7%	1'726'571.00
Rundungsbetrag	429.00
<b>Total Ausführungskredit inkl. MwSt.</b>	<b>24'150'000.00</b>

Es sind Förderbeiträge von Fr. 740'000.00 in Aussicht gestellt.

Die jährlichen Folgekosten nach Fertigstellung betragen rund Fr. 1.5 Mio. bis zur vollständigen Abschreibung im Jahr 2043.

Investitionsplan 2019-2023 Im Investitionsplan 2019 – 2023 ist für die Sanierung der Schulanlage Stegmatt ein Betrag von Fr. 24.15 Mio. vorgesehen. Die Investitionsfolgekosten sind im Finanzplan 2019 enthalten und somit unter den aktuellen finanziellen Gegebenheiten tragbar. Das bedeutet, dass die Finanzierung der Investitions- und Folgekosten mit einer Steueranlage von 1.65 nachhaltig sichergestellt ist.

## 5. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit xx zu xx Stimmen dem folgenden Kredit zu zustimmen:

**Investitionskredit von brutto Fr. 24.15 Mio. für die Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt.**

Dabei gelten:

- Teuerungsbedingte Mehrkosten als genehmigt.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projekts nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen übertragen.

Lyss, 24. Juni 2019

Namens des Grossen Gemeinderates

Hans Ulrich Bühler  
Präsident

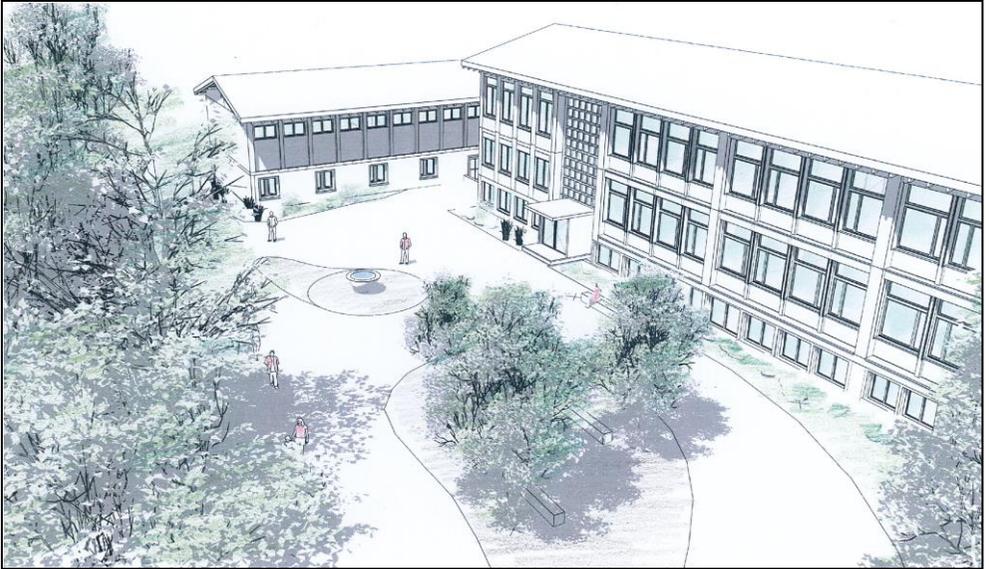
Silvia Wüthrich  
Sekretärin

# 6. Visualisierung / Pläne

## Umgebungsgestaltung



## Visualisierungen Pausenplatz Trakt A



## Visualisierung Pausenplatz Trakt B-C

