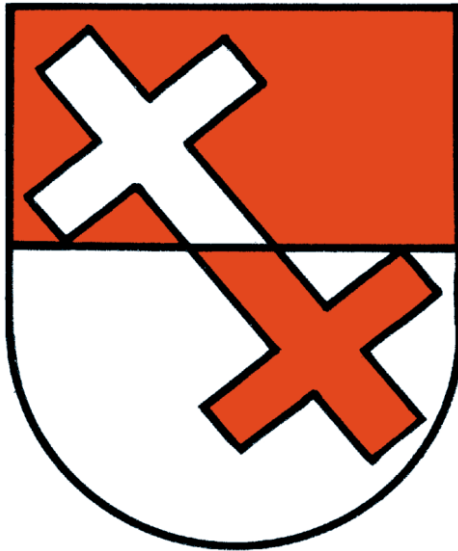


Einwohnergemeinde

3507 Biglen



Urnenabstimmung

vom 12. Februar 2017

Projekt

«Gesamtsanierung des alten Sekundar- und Realschulhauses»

Botschaft des Gemeinderates



Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Verpflichtungskredit von Fr. 1'645'000.— für das Projekt «Gesamtsanierung des alten Sekundar- und Realschulhauses» erteilen?

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit von Fr. 1'645'000.— für das Projekt «Gesamtsanierung des alten Sekundar- und Realschulhauses» zu genehmigen.

Einladung zur Besichtigung des Schulgebäudes

- **Mittwoch, 18. Januar 2017**
- **18.00 – 21.00 Uhr**
- **Enetbachstrasse 6**

Nutzen Sie die Gelegenheit, die Schulräumlichkeiten zu besichtigen und Fragen zum Projekt zu stellen. Es werden zudem die Pläne der vorgesehenen Sanierungsarbeiten aufliegen.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und Ihr Kommen!

Das Wichtigste in Kürze

Es ist eine wichtige Aufgabe der Gemeindeorgane, die Gemeindeliegenschaften zu sanieren, um ihren Wert für die nächsten Generationen zu erhalten.

Das alte Sekundar- und Realschulhaus (Baujahr 1905) soll einer Gesamtsanierung unterzogen werden.

In den vergangenen Jahren beschränkte man sich auf die nötigsten Sanierungsarbeiten. Eine Sanierung des Dachstockes mit einer teilweisen Erneuerung und Dämmung der Dachkonstruktion wurde im Jahr 2013 vorgezogen.

Die geplanten Massnahmen werden den Energieverbrauch des Gebäudes senken und tragen damit einen weiteren Teil zu einer glaubwürdigen und zeitgemässen Energiepolitik der Gemeinde Biglen bei.

Die Schülerinnen und Schüler erhalten attraktive, moderne Unterrichtsräume. Themen aus den Bereichen «Physik, Chemie und Biologie» können weiterhin mit praktischen Experimenten unterrichtet werden.

Mit einem attraktiven Arbeitsplatz können auch in Zukunft engagierte und motivierte Lehrpersonen für die naturwissenschaftlichen Fächer gefunden werden.

Aus schulorganisatorischen Gründen ist es wichtig, dass bei der Gesamtsanierung des Schulgebäudes nicht zwei Schuljahre betroffen sind. Es ist deshalb vorgesehen, das alte Schulhaus während des Schuljahres 2017/2018 für den Umbau und die Sanierung komplett zu räumen.

Der Zeitpunkt für die Durchführung einer Gesamtsanierung ist ideal, weil gegenwärtig lediglich 3 Klassen an der Sekundarstufe I unterrichtet werden. Teure Provisorien können damit vermieden werden.

Das alte Sekundarschulhaus wird von der Schule auch in Zukunft benötigt. Die Bildungskommission und die Schulleitung haben die Schülerzahlen erhoben. Ab dem Schuljahr 2021/2022 werden voraussichtlich wieder bis zu 6 Klassen an der Sekundarstufe I geführt.

Das Projekt ist im Finanzplan 2017 – 2021 enthalten. Es kann ohne Steuererhöhung realisiert werden.



Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Biglen ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 26, Biglen, Enetbachstrasse. Auf diesem Grundstück befinden sich folgende Schulgebäude:

- Altes Sekundar- und Realschulhaus (Baujahr 1905)
- Neues Sekundar- und Realschulhaus (Baujahr 2003)

Das alte Sekundar- und Realschulhaus aus dem Jahr 1905 wird im Bauinventar der Gemeinde Biglen als «erhaltenswert» eingestuft.

Die frühere Bau-, Umwelt- und Liegenschaftskommission hat am 9. Oktober 2007 beschlossen, für die verschiedenen Gemeindeligenschaften Zustandsanalysen erstellen zu lassen (Ziel = Steuerung der Investitionen und des Unterhaltes).

Das Architekturbüro Manfred Andres, Walkringen, hat für das Sekundar- und Realschulhaus am 30. Oktober 2008 eine Bauzustandsanalyse erstellt. Die Kostenschätzung für die dringlichsten Sanierungsarbeiten des Schulgebäudes betrug damals rund Fr. 620'000.— (jedoch ohne Ausbau der NaWi-Räume – Details siehe Seite 14).

Im Jahr 2013 wurde die vordringliche Sanierung des Dachstockes (teilweise Erneuerung und Dämmung der Dachkonstruktion) ausgeführt. Die Kosten beliefen sich dabei auf knapp Fr. 90'000.—.

Sachverhalt

Die Schulleitung hat darauf hingewiesen, dass ab dem Schuljahr 2016/2017 bis und mit 2020/2021 die Schülerzahlen an der Oberstufe tief bleiben werden. In diesen Jahren werden an der Sekundarstufe I nur 3 Klassen ge-

führt. Eine Sanierung des Sekundar- und Realschulhauses bietet sich in dieser Zeit gerade zu an.

Die Schulleitung sieht die komplette Räumung des alten Schulhauses während des gesamten Schuljahres 2017/2018 vor. Die Schülerinnen und Schüler werden während dieser Zeit im neuen Schulhaus sowie im Primarschulhaus unterrichtet.

Die Gemeindeorgane (Gemeinderat / Bildungskommission) haben nun die Absicht, die Gesamtsanierung des alten Sekundar- und Realschulhauses in Angriff zu nehmen.

Der Gemeinderat hat am 11. Mai 2016 einen Projektierungskredit von Fr. 50'000.— für das Projekt «Gesamtsanierung des alten Sekundar- und Realschulhauses» erteilt.

Der Auftrag für die Erstellung des Vorprojektes wurde dem Architekturbüro gwerk GmbH, Wikartswil 634, 3512 Walkringen, vergeben (Nachfolge von Manfred Andres, Walkringen).

Vorprojekt

Das Architekturbüro gwerk GmbH, Walkringen, hat ein Projekt ausgearbeitet. Grundlage dazu bildete die Bauzustandsanalyse vom 30. Oktober 2008.

Strategische Planung

Das vorliegende Vorprojekt ist aus einem Entwicklungsprozess in mehreren Sitzungen mit dem eingesetzten Ausschuss und Besichtigungen von ähnlichen Schulräumen hervorgegangen. In der ersten Planungsphase ging es darum, im Dialog mit den Nutzern, den Behörden und Institutionen wie GVB, ProCap und Denkmalpflege,

die baulichen Verbesserungswünsche so zu strukturieren, dass mit minimalen baulichen Eingriffen die Nutzungsmöglichkeit des Schulhauses für die Zukunft maximal verbessert werden kann.

Eine Verbindung (mittels Vordach) zum neuen Schulhaus wäre auf der Nordseite realisierbar. Diese Idee wurde aber aus Kosten-Nutzen-Gründen aus dem Projekt gestrichen.

Der Einbau einer Liftanlage über 3 Geschosse, welche gemäss Denkmalpflege nur im Innenbereich platziert werden kann, ist kostenmässig nicht verhältnismässig. Somit wird nur das Erdgeschoss behindertengerecht erschlossen.



Gebäudehülle

Es steht ausser Zweifel, dass das unter Denkmalschutz stehende Schulhaus nur mit einer innenliegenden Dämmung energetisch saniert werden kann. Die genaue Analyse der Konstruktion der heutigen Fassaden mit massiven Aussenwänden und durchgehenden Bodenkonstruktionen lässt eine „wärmebrückefreie“ Sanierung nicht zu. Die Massnahmen beschränken sich auf eine eher minimale Dämmstärke, erreichen aber eine durchgehend geschlossene Dämmhülle (Boden / Wand / Dach). Ebenfalls

werden die Fenster ersetzt, evtl. mit einer alten Sprosseneinteilung nach Auflage der Denkmalpflege.

Diese Massnahmen werden den Energieverbrauch des Gebäudes senken. Damit können Fördergelder abgeholt werden (Gebäudeprogramm, GEAK).



Unterrichtsräume im Dachgeschoss

Die beiden bestehenden Unterrichtsräume für die Naturwissenschaften entsprechen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Die Räume werden den Bedürfnissen der Schule angepasst und im dämm- und schalltechnischen Bereich saniert. Es werden ebenfalls Brandschutzauflagen umgesetzt.

Das Handarbeitszimmer (Gestalten) wird um den Korridor vergrössert. Die Schränke werden auf die Ostseite verschoben. Decke (mit Absatz) und Böden werden an die bestehenden Oberflächen angepasst. Der Abschluss zum Estrich muss als Brandabschluss ausgebildet werden, ebenso die Türen vom Korridor in die Unterrichtszimmer.

Der Schule ist es ein Anliegen, dass auch in Zukunft im Fach «Natur-Mensch-Gesellschaft» Themen aus den Bereichen «Physik, Chemie und Biologie» mit praktischen Experimenten unterrichtet werden können. Eine zeitge-

mässe Infrastruktur ist die Voraussetzung dafür, dass dies den Schülerinnen und Schülern auf eine attraktive und praxisorientierte Art vermittelt werden kann.

Der Lehrplan 21 fördert forschendes Lernen. Die Schülerinnen und Schüler werden dazu angeleitet, Beobachtungen und Experimente selbständig und kooperativ zu planen, durchzuführen und auszuwerten. Der Raum und das Mobiliar sollen einerseits die Durchführung von Versuchen und den Einsatz von erweiterten Lernformen ermöglichen, andererseits aber auch Unterrichtssequenzen mit Präsentationen und Demonstrationsversuchen erlauben.

Mit einem attraktiven Arbeitsplatz ist die Wahrscheinlichkeit höher, auch in Zukunft engagierte und motivierte Lehrpersonen für die naturwissenschaftlichen Fächer zu gewinnen.



Der heutige Standort des Naturwissenschaftszimmers (NMM-Raum / Labor) hat sich in Absprache mit Beratern der PHBern und der Lehrerschaft als bester Standort erwiesen. Ausschlaggebend dafür ist die Grösse und Überblickbarkeit der beiden Räume und die Möglichkeiten zur fachgerechten Materialaufbewahrung.

In diesen Räumen müssen Arbeitsplätze für bis zu 28 Schülerinnen und Schüler vorhanden sein. Damit die Arbeitstische flexibel eingesetzt werden können, müssen das vorhandene Podest und die vier Arbeitstische im Labor entfernt werden.



Ersatz der Fenster

Alle Fenster werden komplett ersetzt. Die Ausführung erfolgt in Holz-Metall. Wie weit die Auflagen der Denkmalpflege (Sprosseneinteilung) umgesetzt werden, ist noch nicht bestimmt.

Zudem werden alle Eingangstüren zusätzlich gedämmt und besser abgedichtet und – wo möglich – ersetzt.

Der bestehende Sonnenschutz wird komplett ersetzt. Zur Verdunkelung werden – wo nötig – Rollläden eingebaut (NaWi-Räume, Singsaal).

Das für den Fenster- und Storenersatz nötige Gerüst wird für die Auffrischung und das Streichen der Fassaden und der Untersichten genutzt.

Nasszellen

Die Nasszellen im Erdgeschoss und im Obergeschoss

werden komplett saniert und umgebaut. Alle Apparate und Leitungen sowie die elektrischen Installationen werden ersetzt. Im Erdgeschoss wird eine rollstuhlgängige Toilette eingebaut.

Alle Aussenwände sowie die Böden und Decken werden gedämmt.



Klassenzimmer, Korridor, Singsaal

Auf der Nordseite wird eine Rampe als rollstuhlgerechter Zugang erstellt. Die Fluchtwege werden beleuchtet. In den Unterrichtsräumen werden Beamer-Anschlüsse realisiert. Die Hauptverteilung wird angepasst.

Alle Wände und Decken werden ausgebessert und neu gestrichen. Es entsteht ein neuer Brandabschluss zum Treppenhaus. Das bestehende Treppengeländer wird erhöht. Die Türen werden umgerüstet (Brandschutztüren – nach Vorgabe der GVB).

Die Schränke werden angepasst und neue offene Gestelle werden angebracht. Das Parkett wird ersetzt, dasjenige im Lehrerzimmer geschliffen und neu versiegelt.

Innendämmung

Alle Aussenwände werden mit einer Innendämmung versehen. Der Boden im Singsaal wird ebenfalls gedämmt. Die Leitungsführung der Installationen muss angepasst und die Radiatoren versetzt werden. Die Decken beim Eingang sowie im Untergeschoss werden auch gedämmt. Es ist ein neuer Abrieb und Anstrich an den Wänden und Decken vorgesehen.



Kosten

Der Kostenvoranschlag sieht wie folgt aus:

(Genauigkeit +/- 15 %)

1. Ausbau des NaWi-Raumes	Fr.	307'000.—
2. Ersatz der Fenster	Fr.	336'000.—
3. Nasszellen	Fr.	151'000.—
4. Klassenzimmer, Korridor, Singsaal	Fr.	269'000.—
5. Innendämmung	Fr.	232'000.—
6. Honorare	Fr.	207'000.—
7. Nebenkosten	Fr.	36'000.—
8. Unvorhergesehenes	Fr.	57'000.—
Total	Fr.	1'595'000.—

In diesen Beträgen ist eine Ausstattung im Betrag von Fr. 43'000.— enthalten. Weitere Ausstattungen sowie die Anschaffungen von Unterrichtsmaterial werden über das ordentliche Budget finanziert.

Kostensteigerung

Die Kostensteigerung gegenüber der Bauzustandsanalyse vom 30. Oktober 2008 wird wie folgt begründet:

Unterrichtsräume im Dachgeschoss

In den NaWi-Räumen ist einzig die Dämmung in der Analyse enthalten (mit Fr. 26'000.—).

Folgende Arbeiten sind nicht enthalten:

- Verbesserung der Bodenkonstruktion (Fr. 60'000.—)
- Ersetzen sämtlicher Installationen (Fr. 55'000.—)
- Umsetzen von GVB-Auflagen (Fr. 35'000.—)
- Massnahmen im Handarbeitszimmer (Fr. 20'000.—)

Ersatz der Fenster

Gegenüber der Analyse haben sich folgende Abweichungen ergeben:

- Mehrkosten bei den Fenstern, Anpassungen bei den Innenverkleidungen (Fr. 40'000.—)
- Elektrifizierung der Storen (Fr. 20'000.—)

Nasszellen

Gegenüber der Analyse haben sich folgende Abweichungen ergeben:

- Mehrkosten für Innendämmungen an Wänden und Decken und neue Oberflächenbehandlung (Fr. 20'000.—)
- Brandschutztüren, neue Trennwände sowie Installationsschächte (Fr. 25'000.—)

Klassenzimmer, Korridor, Singsaal

Folgende Kosten sind in der Analyse nicht enthalten:

- Umsetzung von GVB-Auflagen (UG bis OG)
- Behindertengerechter Umbau im EG (inkl. IV-WC)
- Neue Notbeleuchtung
- Anpassung der Verteilungen
- Zusätzliche Installationen in den Klassenzimmern
- Ausbessern und Streichen sämtlicher Wände
- Anpassen der Türen (Brandschutz)
- Neue bzw. Anpassen der Schrankanlagen
- Ersetzen resp. Abschleifen des Parketts

Innendämmung

Keine Kosten in der Analyse vorhanden sind für:

- Komplette Dämmung der Aussenwände (inkl. Abrieb und Anstrich)
- Anpassung der Installationen (Heizung, Elektro)
- Anpassung der Verkleidung

Honorare / Nebenkosten

Die Honorarkosten (Architekt, Bauingenieur, Haustechnik, Bauphysik etc.) und die Nebenkosten (Strom, Wasser, Abwasser, Baubewilligung, Versicherungen, Plan- und Kopierkosten etc.) sowie die Reservebeträge mussten auch angepasst werden.

Förderbeiträge

Für das Projekt «Gesamtsanierung des alten Sekundar- und Realschulhauses» kann mit folgenden Förderbeiträgen gerechnet werden:

– Gebäudeprogramm	Fr.	28'000.—
– GEAK	Fr.	38'500.—
Total	Fr.	66'500.—



Kreditvorlage

Die Kreditvorlage sieht wie folgt aus:

– Projektierung	Fr.	50'000.—
– Gesamtsanierung des Gebäudes	Fr.	1'595'000.—
Total	Fr.	1'645'000.—

Zuständigkeit

Die Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011 regelt insbesondere auch die Zuständigkeiten. Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne über neue Ausgaben ab Fr. 1'001'000.— (Artikel 5).

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren (Gemeindeverordnung – Artikel 58).

Abschreibungen

Mit der Einführung von HRM2 am 1.1.2016 wird ab Inbetriebnahme der Anlage linear nach Nutzungsdauer abgeschrieben. Schulhäuser haben gemäss Gemeindeverordnung (Anhang 2 zu Artikel 83, Absatz 2) eine Nutzungsdauer von 25 Jahren, also 4 % pro Jahr.

Dies ergibt ab Inbetriebnahme jährliche Abschreibungen von **Fr. 65'800.— während 25 Jahren** (2018 – 2042).

Betriebs- und Personalkosten

Da das Gebäudevolumen des Schulhauses nicht verändert wird, fallen keine zusätzlichen Betriebs- und Personalkosten an. Durch die Dämmung der Aussenwände, Böden und Decken sollten die bisherigen Heizkosten gesenkt werden können.

Die Räume müssten zum Teil noch ausgestattet und neues Unterrichtsmaterial angeschafft werden. Dazu sollen die Anforderungen des neuen Lehrplanes 21 berücksichtigt werden. Dies wird zusätzlich zu einmaligen Kosten von rund Fr. 50'000.— führen, welche zu gegebener Zeit über das Budget abgerechnet werden.

Wegfallende Kosten / Folgeerträge

Keine

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt zum grössten Teil mit eigenen Mitteln. Das Projekt ist im Finanzplan 2017 – 2021 enthalten.

Ausführung

Die Ausführung dieses Projektes ist in den Jahren 2017 und 2018 vorgesehen. Es wird mit einer Bauzeit von ungefähr 12 Monaten gerechnet. Ziel ist es, das Schulhaus im Sommer 2018 wieder beziehen zu können.

Genehmigungen

Die Gemeindeorgane haben das Projekt «Gesamtsanierung des alten Sekundar- und Realschulhauses» wie folgt genehmigt:

- Bildungskommission 24. Oktober 2016
- Gemeinderat 9. November 2016

Akteneinsicht

Die detaillierte Kostenschätzung sowie die Projektpläne liegen während den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Biglen zur Einsichtnahme auf.

Sie können auch auf unserer Website www.biglen.ch eingesehen oder heruntergeladen werden.

3507 Biglen, im Dezember 2016

GEMEINDERAT BIGLEN

