

Schulanlage Melchenbühl Sanierung und Erweiterung; Verpflichtungskredit für Projektierung



Abbildung 1: Situationsplan mit Luftbild

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Schulanlage Melchenbühl wurde 1971 erbaut und vermag den Anforderungen von Schule, Kindergarten und Tagesschule mittel- bis langfristig nicht mehr zu genügen. Die vorhandenen Räumlichkeiten können den zukünftigen Schulraumbedarf mit zusätzlichen Klassen nicht mehr decken. Damit die Schulanlage auch hinsichtlich der energetischen, technischen und betrieblichen Eigenschaften wieder auf den neusten Stand gebracht werden kann, bedarf sie einer grundlegenden Sanierung. Der Betrieb der Schule soll dadurch für die nächsten 20 bis 30 Jahre gewährleistet sein, ohne dass weitere tiefgreifende Massnahmen nötig werden. Zudem werden im weiteren Projektierungsprozess und später auch bei der Beschaffung und der Realisierung die Kriterien der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Die Planung der Schulanlage Melchenbühl ist bis und mit SIA Phase 2.2 (Vorstudien; Auswahlverfahren) inkl. Grobkostenschätzung erfolgt. Für die weitere Ausarbeitung des Projekts (SIA Phasen 3.1 - 3.3, d.h. Vorprojekt, Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag und Baubewilligung) ist ein Projektierungskredit in Höhe von **CHF 645'000.00** inkl. MWST erforderlich. Die Realisierungskosten (Zielkosten) werden auf rund CHF 11'226'000.00 inkl. MWST und Reserven geschätzt. Die geschätzten Realisierungskosten wurden durch einen unabhängigen Kostenexperten plausibilisiert und als realistisch erachtet (vgl. Kapitel 9). Die Abweichungen zu den geschätzten Realisierungskosten in Höhe von CHF 584'000.00 werden als offen ausgewiesene Reserve aufgenommen. Einschliesslich Reserven und MWST ist mit einem Ausführungskredit von CHF 11'810'000.00 zu rechnen. Die Kosten werden nun im Rahmen der Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts nochmals verifiziert. Insofern im Verlauf des Vor- und Bauprojekts keine wesentlichen resp. kostenrelevanten Projektänderungen seitens Bauherrschaft ausgelöst werden, sollten die geschätzten Realisierungskosten eingehalten werden.

2. Ausgangslage

Beschrieb Schulanlage

Die im Melchenbühl Quartier gelegene Schulanlage besteht aus vier Gebäuden und befindet sich im Ortsteil Gümligen der Gemeinde Muri bei Bern. Die Schulanlage verfügt über einen grosszügigen Umgebungs- resp. Aussenbereich. Das Hauswartgebäude, das Schulgebäude und das Sportgebäude mit Turnhalle und Schwimmbad stammen aus dem Jahr 1971 und sind sanierungsbedürftig. Der neue Doppelkindergarten wurde erst im Sommer 2014 in Betrieb genommen, dieser gehört daher nicht zum Perimeter der Sanierung. Die Gebäude wie auch die Umgebung sind nicht im kantonalen Inventar der Denkmalpflege als "schützenswert" oder "erhaltenswert" aufgeführt.

Planerbeschaffung

Die Gemeinde Muri bei Bern hat zwischen Mai und November 2017 ein zweistufiges Planerwahlverfahren für die Beschaffung eines Generalplanerteams durchgeführt. Die beauftragte Jury hat das Team der Hausammann Architekten AG als Sieger ausserkoren.

Machbarkeitsstudie

Während die Kirchgemeinde aufgrund rückläufiger Mitgliederzahlen und schwindender Einnahmen ihr Immobilienportfolio reduzieren will, verzeich-

net die politische Gemeinde einen steigenden Raumbedarf für Schule, Kindergarten und Tagesschule. Statt eines Schulneubaus auf dem Areal Melchenbühl haben sich die Gemeinderäte beider Gemeinden darauf geeinigt, dass die Kirchgemeinde der politischen Gemeinde das bestehende Kirchgemeindehaus im Baurecht abtreten wird.

Aufgrund dieser Möglichkeit, das Kirchgemeindehaus in die Planung des Schulareals einzubeziehen, wurde das Architekturbüro Hausammann Architekten AG im Mai 2018 beauftragt eine Machbarkeitsstudie bezüglich Umnutzung des Kirchgemeindehauses zu erstellen. Anstelle des im Planerwahlverfahren vorgeschlagenen Neubaus als Erweiterung sollen die Räume des Kirchgemeindehauses in Schulraum umgenutzt werden. Die daraufhin erstellte Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass sich die geforderten Räumlichkeiten der Bibliothek, der Tagesschule und des dritten Kindergartens gut in das bisherige Kirchgemeindehaus integrieren lassen. An der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 27. August 2019 wurde der Beschluss gefasst, das bestehende Kirchgemeindehaus käuflich zu erwerben und in die Schulanlage zu integrieren.

Umfassendere Massnahmen und Projekterweiterung

Im Zuge der Projektierung hat sich gezeigt, dass die Eingriffstiefe umfassender sein wird als ursprünglich angenommen. Dies führte zu verschiedenen Projekterweiterungen und Anpassungen in der ursprünglichen Planung, welche auch entsprechende Kostenfolgen haben. Diese Massnahmen und Projekterweiterungen umfassen die Sanierung der Gebäudehülle, der gesamten Gebäudetechnik, der Schwimmbadtechnik, der Umgebung sowie der Areal-Kanalisation. Nach einer periodischen Kontrolle der Schutzraumanlage durch das Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär im Sommer 2019 hat sich zudem herausgestellt, dass die Schutzraumanlage verschiedene Mängel aufweist, welche behoben werden müssen.

Am 6. Juli 2020 hat der Gemeinderat den Zwischenbericht inkl. Grobkostenschätzung über den Projektstand zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Melchenbühl zur Kenntnis genommen und auf dieser Basis folgende Projekterweiterungen beschlossen:

- Instandstellung der Umgebung
- Umsetzung einer Photovoltaikanlage
- Sanierung der Areal-Kanalisation
- Mängelbehebung der Zivilschutzanlage

Kostenplausibilisierung und Umnutzung Hauswartgebäude

Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass die vorgelegte Kostenschätzung durch einen externen Kostenplaner (unabhängige Zweitmeinung / "Second Opinion") plausibilisiert werden soll und mögliche Einsparpotentiale aufgezeigt werden (vgl. Kapitel 9).

Die geplante Raumebelegung in Schule und Kirchgemeindehaus zeigt auf, dass mit diesen Gebäuden das geforderte Raumprogramm inkl. Reserven erfüllt werden kann. Da für den Hauswart auf der Schulanlage keine Wohnsitzpflicht mehr besteht (Beschluss Schulkommission vom 1. September 2020), muss das Hauswartgebäude grundsätzlich nicht mehr als solches genutzt werden. Angesichts der Bausubstanz und Grösse des Gebäudes ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis für eine Sanierung suboptimal – was die Kostenkennzahl bezogen auf den Kubikmeter aufzeigt.

Der Gemeinderat hat sich jedoch nicht für den Rückbau des Hauswartgebäudes ausgesprochen: Einerseits, weil durch einen Rückbau wertvolle

Fläche, welche umgenutzt werden kann, verloren gehen würde und andererseits, weil das Hauswartgebäude als Teil des architektonischen Ensembles jener Zeit erhalten werden soll. Statt eines Rückbaus werden somit verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft (s. Punkt 3).

Terminplanung

Aufgrund der benötigten Zeit für die Abklärungen zur Umnutzung des Hauswartgebäudes und der Kostenplausibilisierung wurde der Terminplan entsprechend angepasst. Zudem wurde der Terminplan grundlegend überarbeitet und die Dauer der einzelnen Phasen realistisch eingeplant. Um das Risiko unnötiger Planungen und somit Mehrkosten zu vermeiden, wurde auch die bis anhin enthaltene Überschneidung der einzelnen Projektphasen grösstenteils vermieden. Die notwendigen Abklärungen und Überarbeitung des Terminplans führten dazu, dass die Realisierung ein Jahr später als ursprünglich geplant erfolgen wird.

Die Rückmeldung auf die oben erwähnte Beschlussfassung wurde dem Gemeinderat am 21. Oktober 2020 vorgelegt. Der Gemeinderat hat die Resultate der "Second Opinion", die Machbarkeit für die Umnutzung des Hauswartgebäudes durch die FKJF sowie das angepasste Terminprogramm zur Kenntnis genommen.

3. Projektbeschreibung

Schulhaus, Turnhalle, Schwimmbad

Der Zustand dieser Gebäude und Anlagen erfordert eine umfassende Sanierung. Die Gebäudehülle, die Haustechnik sowie grosse Teile des Innenausbaus haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht oder bereits überschritten. Zudem sind einige Anpassungen in der Raumeinteilung sowie ein Lifteinbau (gemäss Vorgaben Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und SIA Norm 500 Hindernisfreies Bauen) vorgesehen.

Kirchgemeindehaus

Die Umnutzung des Kirchgemeindehauses für die Tagesschule, den Kindergarten und die Bibliothek hat einige räumliche und bauliche Anpassungen zur Folge. Zudem sind der Einbau einer Küche, einer WC-Anlage sowie Erneuerungen an den Oberflächen (Ersatz Bodenbeläge, Malerarbeiten etc.) vorgesehen.

Hauswartgebäude

Das Gebäude ist 2-geschossig (Kellerräume und Wohnung), kleinräumig und sanierungsbedürftig. Die Gebäudehülle sowie die Haustechnik entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Die Fenster sind veraltet und zum Teil stark verwittert. Die Energie-Effizienz der Wände und Böden gegen aussen sowie das Erdreich sind ungenügend. Die bestehende Fassadenverkleidung ist asbesthaltig.

Die Variantenstudie zeigt auf, dass die Räume der FKJF mit weiteren baulichen Anpassungen und entsprechenden Mehrkosten im Hauswartgebäude untergebracht werden könnten. Ursprünglich war beabsichtigt, dass das Gebäude an der Worbstrasse 211, in welchem sich die FKJF heute befindet, im Rahmen der Arealüberbauung "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" abgerissen werden soll. Nachdem die Abstimmung der "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" am 27. September 2020 durch das Stimmvolk abgelehnt wurde, wird die FKJF bis auf Weiteres an der Worbstrasse verbleiben.

Der Gemeinderat hat daher an seiner Sitzung vom 26. Oktober 2020 beschlossen, dass für das Gebäude vorerst eine multifunktionale Nutzung vorzusehen ist. Die genaue Nutzung muss dann spätestens mit Eingabe des Baugesuches festgelegt werden.

Umgebung

Die heutige Zugangssituation zum Schulhaus und zur Turnhalle weist bezüglich Attraktivität Verbesserungspotenzial auf. Die beiden Parkfelder an der Strasse dominieren vor allem den Zugang zur Schule und der motorisierte Individualverkehr vermischt sich mit dem Schulweg der Kinder. Aktuell birgt diese Situation ein Sicherheitsrisiko für die Schulkinder.

Die Oberflächen und Geräte der Umgebung sind veraltet - diese entsprechen nicht mehr den geltenden Sicherheitsnormen sowie dem heutigen Standard an eine zeitgemässe Aussenraumgestaltung (beispielsweise der asphaltierte Sportplatz oder das "Blaue Kunstwerk"). Auch mangelt es an einer interessanten und ansprechenden Umgebung für Kinder mit vielen Möglichkeiten zum Spielen, Klettern und Verstecken. Diverse Außenraumbereiche werden nicht optimal genutzt und bedürfen einer besseren Einbindung in das Gesamtkonzept, was auch die Bepflanzung betrifft.

Grundsätzlich muss die Umgebungsgestaltung auch auf die neue Nutzungsverteilung und den Einbezug des Kirchgemeindehauses reagieren. Die suboptimal genutzten Flächen sollen attraktiver gestaltet werden, um den Schülern abwechslungsreiche und spannende Spiellandschaften zu bieten (*siehe Beilage 3 / Studie Umgebung*).

Bauarbeiten an den Gebäuden und das Aufstellen von Schulprovisorien verursachen nutzungsbedingt immer auch gewisse bauliche Schäden an der Umgebung und den Belagsflächen, welche wieder in Stand gesetzt werden müssen. Daher sollen zuerst die Sanierung der Gebäude und zuletzt die Anpassungen an der Umgebung vorgenommen werden.

4. **Bauliche Mängel**

Im Laufe der Jahre sind aufgrund betrieblicher Bedürfnisse und im Rahmen von Unterhaltsarbeiten laufend einzelne lokale Anpassungen im Innen- und Aussenbereich vorgenommen worden. Eine Gesamtinstandsetzung wurde bisher noch nicht in Angriff genommen. Inzwischen haben mehrere Bauteile ihre Lebensdauer erreicht und müssen saniert werden. Zur Vermeidung von Folgeschäden aufgrund baulicher Mängel ist eine umfassende Instandsetzung notwendig. Die Instandsetzung soll nach energetischen Gesichtspunkten analog dem Immobilienleitbild der Gemeinde erfolgen und die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude für einen weiteren Nutzungszyklus von ca. 30 Jahren sicherstellen.

Nachfolgend eine zusammenfassende Auflistung der baulichen Mängel an den Gebäuden und der Umgebung:

- Die **Gebäudehüllen** (Fassade, Fenster/Türen, Sonnenschutz, Dach) sind in energetischer Sicht unzureichend. Die Energieeffizienz der Wände und Böden gegen aussen sowie gegen das Erdreich sind ungenügend und tragen zu einem hohen Wärmeverlust bei. Die Fenster sind in Bezug auf die energetischen Vorgaben völlig veraltet und zum Teil stark verwittert. Die Fassadenverkleidung

weist asbesthaltige Materialien auf. Die Flachdächer sind undicht und sehr unterhaltsintensiv.

- Die **Gebäudetechnik** hat ihre Lebensdauer grösstenteils erreicht. Die Öl- und Gasheizkessel der im Schulhaus liegenden zentralen Heizungsanlage sind um die 30 Jahre alt. Die Kessel mit den Brennern, welche allerdings neueren Datums sind, überschreiten zeitweise die Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung. Der Verteilungskreis verliert viel Wasser und bedarf ebenso einer umfassenden Überprüfung und Sanierung. Die Sanitär-, Elektro- und Lüftungsanlagen, teils noch aus der Erstellungszeit der Gebäude, entsprechen nicht mehr den heutigen technischen und energetischen Anforderungen.
- Einige **Aggregate im Schwimmbad** haben ihre Lebensdauer erreicht und zum Teil bereits überschritten.
- Im Weiteren sind **feuerpolizeiliche Auflagen** zu erfüllen und die Gebäude gemäss dem BehiG und der SIA Norm 500 **hindernisfrei** zu erschliessen.
- Gemäss Fachbericht "Sanierung Grundstückentwässerung" der Gemeindebetriebe Muri (gbm) vom 21. Mai 2013 sind die **Kanalisationsleitungen** auf dem Areal in einem schlechten Zustand und sanierungsbedürftig. Anhand der Zustandsbeurteilung müssen die Leitungen und Schächte entsprechend den aktuellen Normen saniert und zum Teil ersetzt werden.
- Im **Aussenraum** drängen sich Instandsetzungen an den verschiedenen Oberflächen (u. a. Risse, Abplatzungen) und den Geräten auf. Geräte wie bspw. das "Blaue Kunstwerk" auf dem Pausenplatz oder der asphaltierte Sportplatz entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsnormen. Die Bepflanzung ist über die Jahre hinweg stark gewachsen und sollte auf das Aussenraumkonzept abgestimmt werden.
- Die **Schutzraumanlage** auf der Schulanlage weist Mängel auf, welche aufgrund der Vorgaben des Amtes für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär behoben werden müssen.

5. Photovoltaik-Anlage

Entsprechend den Nachhaltigkeitszielen der Gemeinde (Reduktion fossile Energieträger, 2000-Watt-Gesellschaft etc.) wird die Installation einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) empfohlen. Eine Erstabklärung mit "Energie Zukunft Schweiz" hat ergeben, dass die technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit beim Betrieb einer PV-Anlage grundsätzlich gegeben ist. Allerdings muss die definitive Machbarkeit unter Einbezug aller Faktoren wie z.B. der bauliche und statische Zustand im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts bestätigt werden. Aktuell werden zudem noch Detailabklärungen dazu vorgenommen. Dabei wird in der Projektierung auch geprüft, ob ggf. eine Fassaden-PV-Anlage zum Einsatz kommen kann.

Anlässlich eines Workshops am 11. Juni 2020 mit dem GR wurde bereits auf diese Erstabklärungen hingewiesen und die Installation einer PV-Anlage seitens Gemeinderat grundsätzlich begrüsst, insofern die Machbarkeit im Rahmen des Vorprojekts bestätigt werden kann und die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

6. Nachhaltigkeit

Das Projekt wird auch die Ziele hinsichtlich Nachhaltigkeit implementieren. Im Immobilienleitbild der Gemeinde sind dazu Vorgaben aufgeführt: Gemäss kantonalem Richtplan ist die Öffentliche Hand angehalten, die eigenen Bauten beispielhaft zu bauen, zu renovieren und zu betreiben. Die Gemeinde wird die Bausubstanz ihrer Liegenschaften nachhaltig erhalten und verbessern. Mit Hilfe des Energierichtplans werden die Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen. Soweit dies mit dem vorgegebenen Kostenrahmen und den zeitlichen Ressourcen zu vereinbaren ist, werden bei der Gesamtanierung Melchenbühl die Grundsätze des nachhaltigen Bauens gemäss SIA-Empfehlung 112/1 herbeigezogen.

Der Gebäudebestand wird daher konsequent hinsichtlich seiner energetischen Potenziale untersucht. Die Gemeinde bekennt sich mit der BEAkom-Vereinbarung (Berner Energieabkommen) zu einer nachhaltigen und fortschrittlichen Energie-, Verkehrs- und Umweltpolitik. Dieses Engagement wurde mit der Selbstverpflichtung zur Energiestadt-Zertifizierung bekräftigt. Bei Neubauten wird der Minergie-P-Standard bzw. GEAK Effizienzklasse A/A und bei Umbauten und Sanierungen wird der Minergie-Standard bzw. GEAK Effizienzklasse B/B angestrebt. Den ökologischen Aspekten wird über den Lebenszyklus der Gebäude hinweg Rechnung getragen. Damit werden sowohl deren Erstellung als auch Betrieb und Entsorgung berücksichtigt. Entsprechend werden Baumaterialien und Konstruktionsweisen bevorzugt, die wenig graue Energie enthalten, möglichst schadstofffrei sowie umweltschonend zu entsorgen bzw. leicht zu recyceln sind. In der Freiraumgestaltung der Liegenschaften wird die Biodiversität durch die Verwendung einheimischer standortangepasster Pflanzen gefördert.

7. Provisorien

Aufgrund der umfassenden Sanierungsarbeiten ist Bauen unter Schulbetrieb nicht möglich. In der aktuell vorliegenden Kostenschätzung sind daher Provisorien ab Baubeginn eingerechnet. Voraussichtlich wird es aber bereits vor Baubeginn an zusätzlichem Schulraum fehlen. Durch die Bauverwaltung und die Planerinnen und Planer wird daher im Rahmen der Projektierung auch abgeklärt, wie der fehlende Schulraum überbrückt werden kann. Die Baukosten werden je nach möglichem Szenario angepasst.

8. Projektierungskosten

Für die bisherigen Arbeiten (Projektvorbereitung, Generalplanerausschreibung, technische Vorabklärung, Grobkostenschätzung) wurden in Gemeinderatskompetenz bereits Kredite über insgesamt CHF 132'000.00 gesprochen (Kontonummer 2170.5040.23).

An der Gemeinderatssitzung vom 26. Oktober 2020 wurde für die weitere Projektierung ein Kredit in Höhe von CHF 118'000.00 gesprochen (Erhöhung bestehender Kredit auf CHF 250'000.00).

Kredite	CHF	CHF
12. Dezember 2016	45'000.00	
3. April 2017	7'000.00	
28. November 2017	80'000.00	
	<u>132'000.00</u>	
21. Oktober 2020	118'000.00	
In GR Kompetenz bis heute gesprochene Kredite:	<u>250'000.00</u>	250'000.00
Weitere Planung SIA Phasen 3.1 - 3.3:		395'000.00
Erforderlicher Projektierungskredit (gerundet)		645'000.00

Abbildung 2: Projektierungskosten inkl. Reserven und MWST

Die Aufwendungen des Architekten als Generalplaner sind mit Erfahrungszahlen und errechnetem Aufwand gemäss Leistungsbeschreibung (SIA 102) errechnet und beinhalten die Honorarkosten sämtlicher notwendiger Fachplanerleistungen wie z.B. den Elektroingenieur, den Heizungs-, und Lüftungsplaner oder den Bauingenieur.

9. Realisierungskosten

Die von Hausamman Architekten AG erstellte Grobkostenschätzung (+/- 20%) weist folgende Positionen aus (siehe Beilage 1 / Sanierungskonzept mit Grobkostenschätzung):

	CHF
Sanierung der Gebäude Klassentrakt, Turn- und Schwimmhalle	8'701'000
Umnutzung des ehemaligen Kirchgemeindehauses	529'000
Option 1 Sanierung Umgebung	1'369'000
Option 2 Sanierung/Umnutzung Hauswartgebäude	627'000
Option 3 Photovoltaik-Anlage	51'000
Option 4 Sanierung Areal-Kanalisation	262'000
Option 5 Mängelbehebung Schutzraumanlage	39'000
Gesamttotal	11'578'000

Abbildung 3: Realisierungskosten inkl. Planungskosten, Reserven und MWST

Im aktuellen Investitionsplan 2020-2025 sind CHF 11'400'000.00 eingestellt. Je nach definitivem Kostenvoranschlag muss dieser Betrag in der nächsten Investitionsplanung leicht angepasst werden. Die aufgeführten Optionen sind in den Kapiteln 2-5 ausführlich beschrieben.

10. **Kostenplausibilisierung Realisierungskosten / "Second Opinion"**

Die Schulanlage Melchenbühl hat einen hohen nutzungsbedingten Erhaltungswert. Entsprechend werden die CHF 11.3 Mio. als eine notwendige und angemessene Investition erachtet (s. Beilage 2). Da die meisten Bauteile ihre Lebensdauer erreicht haben und Anpassungen infolge neuer Gesetzgebungen notwendig sind, ist das Einsparpotential sehr gering.

Die Differenz von CHF 584'000 zur Kostenschätzung der Architekten (entspricht + 5%, SIA Kostengenauigkeit Phase Vorstudien wäre +/- 25%) wird als offen ausgewiesene Reserve aufgenommen. Einsparpotentiale konnten keine aufgezeigt werden, da die geplanten Massnahmen aufgrund des baulichen Zustands, der bestehenden Sicherheitsmängel oder aufgrund veralteter Gebäudetechnik zwingend notwendig sind.

Der Erhaltungswert des Hauswartgebäudes wurde als eher gering eingeschätzt: Eine künftige öffentliche Nutzung ist nur mit grossen baulichen Massnahmen möglich (z.B. aufgrund Hindernisfreiheit). Das Gebäude ist aufgrund der kleinen Räume für eine Schulnutzung suboptimal.

Nachfolgend die Schlussfolgerungen zu den einzelnen Projektteilen:

Schulanlage Melchenbühl

Die errechneten Baukosten liegen sehr nahe an der Grobkostenschätzung der Hausammann Architekten AG. In den einzelnen Positionen sind verschiedene Abweichungen vorhanden - in der Gesamtsumme gleichen sich die Mehr- und Minderbeträge jedoch beinahe wieder aus.

Kirchgemeindehaus

Die Kosten liegen leicht höher als die Zahlen aus der Kostenschätzung der Hausammann Architekten AG. Es wird als wahrscheinlich erachtet, dass die vorgesehenen Anpassungen auch Arbeiten an der Elektroinstallation und der Beleuchtung nach sich ziehen. Entsprechend wurden dafür Kosten eingesetzt. Weiterhin wurde ein Betrag für eine allfällige Ergänzung der Ausstattung eingerechnet.

Hauswartgebäude

Die Sanierung Gebäudes weist ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis auf. So sind die Kosten pro m² Geschossfläche bei der Sanierung des Hauswartgebäudes ca. 20% höher als bei der Sanierung des Schulhauses. Die Kosten bestätigen die Berechnungen der Architekten weitgehend. Einzig die Kosten für die Haustechnik werden als eher hoch erachtet.

Umgebung

Die grössten Differenzen zwischen den beiden Grobkostenschätzungen sind in der Umgebungsgestaltung zu finden. Die Resultate (ca. + 20%). Insbesondere die Kosten, welche der Architekt für die Hart- und Grünflächen eingeplant hat, werden als zu tief erachtet.

4. Kostenberechnungen

Kostengenauigkeit: $\pm 20\%$, Beträge gerundet
 Baukostenindex: 01.10.2019 Espace Mittelland

Objekt	Hausammann Architekten	Kostenplausibilisierung E'xact Kostenplanung AG		
	Baukosten inkl. MWST	Bauwerkskosten pro m ² GF	Baukosten inkl. MWST	Jährliche Amortisation nach HRM2 (25 Jahre)
Bezeichnung	In CHF	In CHF	in CHF	in CHF
TO 1 Sanierung Schulanlage Melchenbühl	8'701'000.-	1'373.-	8'940'000.-	358'000.-
TO 2 Umnutzung Kirchgemeindehaus	529'000.-	291.-	625'000.-	25'000.-
TO 3 Umnutzung Abwartshaus	627'000.-	1'647.-	585'000.-	24'000.-
TO 4 Umgestaltung Umgebung	1'369'000.-		1'660'000.-	66'000.-
Total	11'226'000.-		11'810'000.-	473'000.-

Nicht enthaltene Kosten

- Bisherige Planungsleistungen (Vorleistungen, Wettbewerb)
- Bauherrenleistungen
- Finanzierungskosten

Abbildung 4: Gegenüberstellung Gesamtbaukosten mit externer Kostenüberprüfung

11.

Termine

Aktuell ist die Fertigstellung der Sanierung im Sommer 2024 geplant (siehe Beilage 4 / Planungsprogramm).

Im Terminprogramm wird von folgenden Meilensteinen ausgegangen:

- Januar 2022: Genehmigung Bauprojekt im GR
- Februar 2022: Genehmigung Bauprojekt im GGR
- 15. Mai 2022: Volksabstimmung (voraussichtlich)
- ca. Juni 2022: Einreichen Baugesuch
- ca. Januar 2023: Umbau Kirchgemeindehaus
- ca. Mai 2023: Fertigstellung Umbau Kirchgemeindehaus
- ca. Juni 2023: Schulbetrieb im Kirchgemeindehaus
- Sommer 2023: Start Bauausführung Schulanlage
- Sommer 2024: Bezug sanierte Räumlichkeiten

12. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

Für die Instandsetzung und Erweiterung der Schulanlage Melchenbühl wird ein Verpflichtungskredit für die Projektierung in Höhe von **CHF 645'000.00** inkl. MWST bewilligt.

Muri bei Bern, 15. Februar 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilagen:

- Beilage 1: Sanierungskonzept mit Grobkostenschätzung vom 23. November 2020, erstellt von der Hausammann Architekten AG
- Beilage 2: Grobkostenschätzung +/- 20% als "second opinion" vom 25. August 2020, erstellt von der E'xact Kostenplaner AG
- Beilage 3: Studie Umgebung (mit Erhalt Hauswartgebäude) vom 26. November 2020
- Beilage 4: Planungsprogramm vom 26. Januar 2021