

**Gesamtsanierung Schulanlage Melchenbühl, inkl. Turnhalle und Schwimmbad, und die Neugestaltung des Aussenraumes:
Verpflichtungskredit**



Abbildung 1: Schulhaus Melchenbühl mit Turnhalle und Schwimmbad

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Schulanlage Melchenbühl wurde 1971 gebaut. Seither wurden am Gebäude keine grundlegenden Sanierungsarbeiten vorgenommen. Das Schulhaus vermag den räumlichen und funktionalen Anforderungen sowie dem Schulraumbedarf mittel- bis langfristig nicht mehr zu genügen. Auch hinsichtlich ihrer energetischen, technischen und betrieblichen Eigenschaften ist die Schulanlage veraltet und auf einen zeitgemässen Stand zu bringen.

Die Gemeinde hat 2017 ein zweistufiges Planerwahlverfahren durchgeführt. Aus der Generalplanersubmission, die sowohl einen Vorschlag zur partiellen Sanierung und zur Erweiterung der Schule als auch eine Honorarofferte beinhaltete, ging das Team um die Naos Architekten AG als Siegerin hervor.

Seit 2017 sind die räumlichen, baulichen, technischen und energetischen Anforderungen an das Projekt kontinuierlich und substantziell gestiegen.

2020 hat die Gemeinde das ehemalige Kirchgemeindehaus (neu: "Pavillon" genannt) erworben. Darin sollen, nach einer Sanierung, die Bibliothek, die Tagesschule und eine Kindergartenklasse als funktional eigenständige Nutzungseinheiten untergebracht werden. Das hat einerseits zu einer Verzögerung des Projektes und andererseits zu neuen Prämissen geführt.

Am 21. Juni 2022 wurden dem Grossen Gemeinderat (GGR)

- Der Verpflichtungskredit über CHF 910'000 für die vorzeitige Realisierung des Pavillons zur Genehmigung unterbreitet
- Das Vorprojekt für das Schulgebäude, inkl. Turnhalle und Schwimmbad, und die Neugestaltung des Aussenraumes, mit Zusatzoptionen, zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Dem Grossen Gemeinderat wird mit vorliegender Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten ein Verpflichtungskredit über **CHF 14'400'000** (inkl. Nebenkosten, Reserven und MwSt.) für die Gesamtsanierung Schulanlage Melchenbühl, inkl. Turnhalle und Schwimmbad, und die Neugestaltung des Aussenraumes beantragt (**s. Beilagen 1+2**).

2. AUSGANGSLAGE

Die Schulanlage Melchenbühl ist seit längerem sanierungsbedürftig. Sie entspricht räumlich, baulich, technisch und energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem sollen die räumlichen Bedürfnisse von Tagesschule, Kindergarten und Schule möglichst entflechtet werden. Die Räumlichkeiten sollen den zukünftigen Schulraumbedarf decken und die Gebäude auf einen zeitgemässen Stand zur weiteren Nutzung während 20-30 Jahren gebracht werden.

Mit dem Erwerb und der Umnutzung des Pavillons konnte die Entflechtung Schulbetrieb/Tagesschule erreicht sowie die dritte Kindergartenklasse sichergestellt werden. Der GGR hat am 21. Juni 2022 dem Verpflichtungskredit über CHF 910'000 für die Sanierung und die Umnutzung des Pavillons zugestimmt. Die Räumlichkeiten können etappenweise bis zum Beginn des Schuljahres 2023/2024 der Tagesschule bzw. dem Kindergarten zur Nutzung übergeben werden.

Damit auch für die weiteren Gebäude, das Schulhaus, die Turnhalle und das Schwimmbad, die baulichen, energetischen, technischen und betrieblichen Anforderungen für die nächsten 20 bis 30 Jahre gewährleistet sind, bedarf es einer grundlegenden Gesamtsanierung.

Seit der Erarbeitung des ersten Sanierungskonzeptes 2020 kamen weitere Massnahmen hinzu, die sich beispielsweise aus Anforderungen an die Barrierefreiheit, die Brandschutzvorschriften, die Schadstoffsanierung, die Sicherheit sowie aus betrieblichen Abläufen ergeben.

Zudem muss der Aussenraum einer zeitgemässen Neugestaltung und einer Entsiegelung unterzogen werden.

Das Abwärtsgebäude soll, gemäss Beschluss des Gemeinderates, nicht zurückgebaut, sondern ohne grössere bauliche Massnahmen als Raumreserve erhalten werden.

Planerwahlverfahren

Die Gemeinde Muri hat zwischen Mai bis November 2017 ein zweistufiges Planerwahlverfahren durchgeführt. Aus der Generalplanersubmission, die sowohl einen Vorschlag zur teilweisen Sanierung sowie die Erweiterung der Schule als auch eine Honorarofferte beinhaltete, ging das Team um die Naos Architekten AG (ehemals Hausammann Architekten AG) als Siegerin hervor.

Zonenplan und Baureglement

Die Parzellen der Schulanlage sowie des Pavillons (ehem. Kirchgemeindehaus) liegen in der Zone für öffentliche Nutzungen, ZöN.

Das Baureglement beschreibt die Zone M, Schulanlage und Turnhalle «Melchenbühl» mit Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus, wie folgt:

„Erweiterungen im Rahmen der Nutzungszwecke sind gestattet. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt.“

Projektstand

Für das Projekt Gesamtsanierung Schulanlage Melchenbühl, inkl. Turnhalle und Schwimmbad und die Neugestaltung des Aussenraumes wurde, nach Entscheid der damals verantwortlichen Personen der Bauverwaltung, kein Pflichtenheft erstellt. Damit fehlte dem Projekt zu Beginn eine klare Bestellung. Die Anforderungen wurden dem Planungsteam in verschiedenen Etappen zur Kenntnis gebracht.

Der Phasenabschluss Vorprojekt, inkl. Kostenschätzung von CHF 13'100'328 (+/- 15%), wurde am 16. Mai 2022 durch den Gemeinderat genehmigt und dem GGR am 21. Juni 2022 zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Rahmenbedingungen

Grundlage für das Projekt bilden nachstehende Dokumente:

- Immobilienstrategie vom 16.08.2016
- Bericht Schulraumplanung, genehmigt durch den GGR am 23.10.2018
- Klima- und Energiestrategie vom 17.10.2022

Für die Umbau- und Sanierungsarbeiten des Gebäudes werden die Anforderungen nach dem Standard Minergie-A bestmöglich umgesetzt, was für ein bestehendes Gebäude aus den 70er Jahren sehr gut ist. Eine Zertifizierung wird aus Kostengründen nicht angestrebt. Die gesetzlichen Vorgaben der kantonalen Energieverordnung KEnV, Ausgabe Oktober 2011 (Stand 01.03.2023) werden vollumfänglich eingehalten.

Mit dem Abschluss der Sanierung wird auch ein Anschluss der Gebäude an die Fernwärme geplant, womit eine Entkoppelung des Anschlusses Pavillon einhergeht.

Durch die Gesamtsanierung wird die Schulanlage nachhaltig in die Zukunft geführt. Es ist eine Nutzungsdauer von 20-30 Jahren vorgesehen, bevor wieder grössere Sanierungsarbeiten notwendig sind. In dieser Zeit werden Schülerinnen und Schüler nicht nur in einem lerngerechten Umfeld unterrichtet, sondern das Gebäude wird mit deutlich niedrigeren Betriebs- und Unterhaltskosten die Finanzen der Gemeinde entlasten.

Im Aussenraum wird eine Lebensdauer von 15-20 Jahren und eine möglichst umfassende Entsiegelung angestrebt.

3. PROJEKT GEBÄUDE

Nutzung

Für das Gebäude wurden 2019 folgendes Raumprogramm erstellt, wobei einzelne Nutzungen durch den Erwerb des Pavillons in diesen ausgelagert werden konnten:

Raum	Grösse	Anzahl	Planung 2023
Klassenzimmer	68 m ²	8 (ab Sommer 2023)	8 68 m ²
Gruppenräume	18 - 36 m ²	3	3 var.
Textiles Gestalten	68 m ²	1	1 68 m ²
Technisches Gestalten	68 m ²	1	1 68 m ²
Fachzimmer Musik (Aula)	68 m ² (250 m ²)	1 (Pavillon EG)	1 250 m ²
Spezialunterrichtsräume			
Logopädie / DaZ	20 – 36 m ²	1	1 33 m ²
Integrative Förderung IF	20 – 36 m ²	1	1 25 m ²
Bibliothek	68 m ²	1 (Pavillon 1.UG)	1 58 m ²
Lehrpersonen			
Büro Schulleitung	20 m ²	entfällt	entfällt
Arbeitsplätze	6 m ²	6 AP (à 6 m ²)	6 AP 36 m ²
Besprechungsraum	20 m ²	1	1 20 m ²
Aufenthaltsraum	68 m ²	1	1 68 m ²
Nebenräume			
Lager		1	1 27 m ²
Putzräume		2	2 var.
IV-WC		1	1 3.5 m ²
Hauswart			
Büro		1 (Pavillon 1.UG)	1 13 m ²
Werkstatt/ Aussengeräte		1 (Pavillon 1.UG)	1 24 m ²
Lager		1 1.UG	1 29 m ²
Waschküche		1 (Pavillon 1.UG)	1 13 m ²
Turnhalle/ Schwimmbad			
Turnhalle		1	1 370 m ²
Innengeräte		1	1 63 m ²
Aussengeräte		1	1 37 m ²
Lehrschwimmbecken		1	1 309 m ²
Ver- / Entsorgung			
Containerraum		1 (ehem. Abwartshaus)	1 20 m ²
Tagesschule²			
ca. 100 Kinder à 4 m ²	400 m ²	1 (Pavillon 1.UG-1.OG)	1 414 m ²
Kindergarten 3			
ca. 25 Kinder	150 m ²	1 (Pavillon 1.UG)	1 235 m ²

Energie und Nachhaltigkeit

Das Schulhaus, die Turnhalle und das Schwimmbad sollen den Standard Minergie-A erreichen. Damit werden die Ziele gemäss Immobilienstrategie der Gemeinde, welches bei Sanierungen GEAK B/B vorsieht, übertroffen.

Mit den verschiedenen geplanten Massnahmen wie energetische Sanierung, PV-Anlage und Anschluss der Gebäude an die Fernwärme werden die Ziele der Klima- und Energiestrategie der Gemeinde umgesetzt.

Weiter müssen die gesetzlichen Vorgaben der Kantonalen Energieverordnung KEnV vom 26. Oktober 2011 (Stand 01.03.2023) vollumfänglich eingehalten werden.

Schliesslich kann mit einer Sanierung, gegenüber einem Neubau, viel graue Energie gespart werden.

Um den Bedarf einer zusätzlichen Kühlung der Schulräume zu ermitteln, wurde das Klima innerhalb eines Klassenzimmers in einer Simulation berechnet. Da diese gezeigt hat, dass mit einer mechanischen Lüftung die Anforderungen an das Raumklima mit den in Zukunft erwarteten klimatischen Entwicklung nicht erreicht werden kann, wurde beschlossen, die im Vorprojekt als Option ausgewiesene aktive Kühlung umzusetzen.

Für die Turnhalle wurde auf eine aktive Kühlung verzichtet. Mit den geplanten Massnahmen einer besser gedämmten Gebäudehülle, der Möglichkeit einer mechanischen Nachtauskühlung sowie einer mechanischen Zu- und Abluft wird die Situation nachhaltig verbessert.

Haustechnikkonzepte

Die Haustechnik wird in einem möglichst nachhaltigen System auf den neusten Stand gebracht, ohne jedoch unnötig viel Technik zu installieren. Die Elektroinstallation und die Beleuchtung werden komplett erneuert. Durch die Umsetzung der Option Gebäudeleitsystem kann die Regulierung durch die Betreiber gegenüber heute optimaler umgesetzt werden, was im Betrieb zu signifikanten Einsparungen bei den Kosten wie auch der Energie führt.

Die Heizkörper in den Korridoren werden teilweise demontiert, jene in der Turnhalle komplett, da diese nach der Fassadensanierung nicht mehr notwendig sind.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung mittels Fernwärme.

Fassadenkonzept

Die vorhandenen Fassaden werden zurückgebaut und die asbesthaltigen Materialien fachgerecht entsorgt. Die Gebäudehülle wird mit neuer Dämmung und neuen Fenstern energetisch saniert. Bei den neuen Holz-Metallfenstern wird auf eine gleichbleibende Einteilung analog zum Bestand geachtet.

Der Sonnenschutz wird ebenfalls vollständig erneuert und elektrifiziert. Bei der Auswahl des neuen Fassadenmaterials sowie der Konstruktion spielen gestalterische und ökologische Punkte eine Rolle. In den Sockelgeschossen ist geplant, die zweischaligen Betonwände mit einem Kompaktaufbau zu dämmen und zu verputzen. Oberhalb des Sockelgeschosses ist die Erneuerung der hinterlüfteten Fassadenkonstruktion mit einer Photovoltaikfassade geplant.

Photovoltaik-Anlagen

Die Gemeinde will ihre Vorbildfunktion bei den erneuerbaren Energien wahrnehmen. Entsprechend sieht das Bauprojekt je eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Turnhalle sowie oberhalb des Gebäudesockels an der Fassade beider Gebäude vor. Auf die Erstellung einer PV-Anlage auf dem Schulhausdach wird wegen der verschiedenen Haustechnikaufbauten und Installationen verzichtet.

Gemäss aktueller Planung liegt der Leistungswert der Dachanlage mit einer Fläche von rund 230m² auf dem Turnhallendach bei 48kWp, derjenige der Fassadenanlage mit rund 550m² bei 100kWp.

Die Wirtschaftlichkeit der Dachanlage ist gemäss Berechnung der Machbarkeitsstudie hoch. Bei einer sehr konservativ angenommenen Einspeisevergütung von 10 Rp/kWh ergibt sich eine Amortisationszeit von 10.7Jahre.

Die Wirtschaftlichkeit der Fassaden-PV-Anlage ist wegen der relativ hohen Kosten der massgefertigten Module weniger gut (10 Rp/kWh > 22.2 Jahre). Aber gerade der Ertrag an Winterstrom der Fassadenanlage dürfte attraktiv sein und entsprechende Erträge generieren. Einerseits durch den Eigenverbrauch und andererseits durch die - im Winter üblicherweise deutlich höhere - Abnahmevergütung der BKW.

Beleuchtungskonzept

Mit der Sanierung des Gebäudes aus den 1970er Jahren soll das Kunstlicht den heutigen Bedürfnissen angepasst und sämtliche Beleuchtungskörper auf LED umgestellt werden, womit ebenfalls ein Beitrag an die energetische Optimierung geleistet wird.

Raumakustik

Gerade in den Unterrichtsräumen, den Gruppenräumen den Korridoren und der Turnhalle ist mit den vielen Schülerinnen und Schüler eine gute Raumakustik wichtig. Diese wurde gemessen und wo die heutigen Vorgaben nicht erreicht werden, werden zusätzliche Massnahmen mit Akustik-Decken und Wandelementen umgesetzt und sorgen so für ein angenehmes Unterrichtsklima.

Barrierefreiheit und Sicherheit

Im Schulgebäude werden die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach SIA 500 durch den Einbau eines neuen Liftes erreicht.

Durch das Büro Wälchli Architekten Partner AG wurde ein Brandschutzkonzept erstellt und im Oktober 2021 mit der GVB abgestimmt. Dieses beinhaltet unter anderem ein zusätzliches aussenliegendes Fluchttreppenhaus vom EG bis ins 3. Obergeschoss sowie zusätzliche Massnahmen zur Brandabschnittsbildung im UG und im 3. OG. Zudem wird das Gebäude für eine rasche und flächendeckender Alarmierung mit Brandalarmtastern und Alarmhörner ausgerüstet.

Kunst am Bau

Das Gebäude besitzt seit seiner Erstellung mit der blauen Skulptur von Susi und Ueli Berger über ein weit herum bekanntes und prominent platziertes Kunstwerk. Dieses soll, soweit notwendig, saniert werden und steht weiterhin als Spielgerät und Sitzplatz zur Verfügung.

Auf ein zusätzliches Element Kunst am Bau, und damit auf die Umsetzung der Regelung gemäss den Grundsätzen der Kulturpolitik der Gemeinde vom 9. Mai 2011, wird verzichtet.

4. PROJEKT AUSSENRAUM

Die zeittypische orthogonale Struktur ist seit der Erbauung der Schulanlage Melchenbühl 1971 gut erkennbar und die Erweiterungsbauten wurden entsprechend in das Gesamtgefüge integriert. Die neue Gestaltung verbindet das Grundkonzept mit Elementen, die den heutigen Anforderungen einer Schulanlage entsprechen. Um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, werden Teilbereiche geschaffen, die auf die spezifischen Bedürfnisse ausgerichtet sind.

Bei der Neubepflanzung sind rund 45¹ neue Bäume und Sträucher geplant (im Plan mit einem roten Punkt markiert). Dabei werden einheimische Pflanzen gewählt, die den zu erwartenden klimatischen Veränderungen gewachsen sind.

Bereits vorgezogen wird die Umgebungsgestaltung südlich des Pavillons, damit Kindergarten und Tagesschule bereits jetzt auf einen kinderfreundlichen Aussenraum zurückgreifen können.



Abb. 2: Umgebungsplan

¹ Nicht eingerechnet sind 10 Bäume im Perimeter "Naturlehrpfad", westlich des Allwetterplatzes, welcher als Option ausgewiesen ist.

Es wird darauf geachtet möglichst viel asphaltierte Fläche zu entsiegeln und mit Schotterrassen oder Rasengittersteinen auszustatten.



Abb. 3: geplante Entsiegelungsflächen

Spielbereich Nordseite

Nordseitig wird die Strasse verschmälert und der Grünraum verbreitert. Entlang des Zugangswegs reihen sich Schulgarten, Spielelemente und Nischen mit Sitzmöglichkeiten als Aussenschulzimmer aneinander. Der asphaltierte Weg mündet auf den Sportplatz für Ball- und Gruppenspiele und wird gesäumt von feinen Geländemodellierungen, welche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bestückt sind. Diese bieten ein abwechslungs- und entdeckungsreiches Spiel- und Lernangebot.

Allwetterplatz

Dieser erhält einen farbigen Kunststoffbelag (Sportbelag) mit Linierung. Zusätzlich sind dort zwei Basketballkörbe und zwei Handballtore mit den entsprechenden Vorrichtungen geplant.

Spielplatz Doppelkindergarten

Es hat sich gezeigt, dass der obere Spielplatz aus Sicht der Nutzenden nicht optimal ist. Zur Verbesserung der Situation werden verschiedene Umstrukturierungen vorgenommen und die Beschattung verbessert. Des Weiteren werden die vorhandenen Strukturen mit partiellen Bepflanzungen ergänzt, um weitere Spiel- und Aufenthaltsräume zu generieren. Eine Schnitthecke wird ausgelichtet, um eine wildwachsende Hecke zu schaffen und die zweite Schnitthecke wird entfernt. Dadurch öffnet sich der Spielraum zum Rasenspielfeld, wo durch Strauch- und Baumbepflanzungen sowie Holzrugel und Findlinge eine geschützte Nische für Gesellschaftsspiele oder Märchenstunden entsteht.

Pausenhof mit blauem Kunstobjekt

Der Verbundsteinbelag auf dem Pausenplatz wird durch einen Kiesbelag ersetzt, welcher zusätzlich als Fallschutz dient. Das blaue Kunstwerk wird, soweit notwendig, saniert. Zur Beschattung des Platzes werden die bestehenden Einzelbäume mit Baumgruppen ergänzt.

Aussenbeleuchtung

In der Dunkelheit erzeugen Pollerleuchten entlang der Hauptwege und bei den Eingangsbereichen eine dezente Beleuchtung der Anlage. Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen gemäss Anforderungen der SIA 491 werden diese mit Bewegungsmeldern gesteuert.

Wo möglich, werden die bisherigen Standorte der Aussenleuchten wieder verwendet.

Die mit der öffentlichen Beleuchtung kombinierten Bereiche werden Zhaga D4i kompatibel vorgesehen. Somit können diese Leuchten über die öffentliche Beleuchtung gesteuert werden (Anforderung Bereich Verkehr und Umwelt).

Parkierung PW und Abstellplätze Velo und Trottinette

Aktuell sind 26 PW-Parkplätze für die Schule und das ehemalige Kirchgemeindehaus vorhanden. Zukünftig soll die gemäss VSS-Normen geforderte Anzahl PW-Parkplätze angeboten werden. Dies entspricht 17 Stellplätzen zzgl. einem rollstuhlgerechten Stellplatz.

Es sind keine Parkplätze mit Ladestationen geplant, aber es werden Leerrohre verlegt, so dass bei Bedarf Ladestationen nachgerüstet werden können.

Der voraussichtliche Bedarf an Abstellplätzen für Velos und Trottinette bei zukünftiger Belegung sind 80 Velos und 90 Trottinette.

Das bestehende Vordach bietet Platz für 40 gedeckte Veloparkplätze und 90 Scooter-Abstellplätze, welche durch zusätzlich 50 gedeckte Veloabstellplätze entlang des Bersetwegs ergänzt werden.

5. TERMINE

Da der Pavillon Melchenbühl dem Kindergarten und der Tagesschule bereits ab Frühling/Sommer 2023 zur Verfügung stehen soll, wurden die baulichen Massnahmen dem Gesamtprojekt vorgezogen.

Die nachstehenden Termine beziehen sich auf die Sanierung der Schulanlage inkl. Schulhaus, Turn- und Schwimmbhalle und Aussenraum.

Bauprojekt mit Kostenvoranschlag

- Gemeinderat, Genehmigung	Mai 2023
- Grosser Gemeinderat, Genehmigung	August 2023
Volksabstimmung Verpflichtungskredit	Dezember 2023
Baugesuch	Dezember 2023
Baubewilligung	Juni 2024

Inbetriebnahme Containerschule (Provisorium)	Juli/August 2024
Beginn Ausführung Gebäude	Juli/August 2024
Bezug Schulgebäude	Frühling 2026
Aussenraumgestaltung Gesamtareal	ab Anfang 2026
Fertigstellung Gebäude und Aussenraum	Sommer 2026

6. KOSTEN

6.1. *Bisher gesprochenen Kredite*

Folgende Projektierungskosten wurden bereits gesprochen

<i>Genehmigter Projektierungskredit GR und GGR:</i>		
Beschluss	Projektzuordnung	Kredit CHF
12.12.2016 / GR	GP Ausschreibung	45'000
03.04.2017 / GR	GP Ausschreibung	7'000
28.11.2017 / GR	Machbarkeitsstudie	80'000
22.11.2019 / GR	Vorprojekt (eingerechnet BKP 291)	118'000
23.03.2021 / GGR	Bauprojekt (eingerechnet BKP 291)	395'000
21.06.2022 / GGR	Bauprojekt Honorarerhöhung und Zusatzabklärungen (eingerechnet BKP 291)	250'000
Total bisherige Planungskredite (inkl. Nebenkosten und MwSt.):		895'000

Damit der Pavillon bereits vorzeitig saniert und der Tagesschule bzw. dem Kindergarten zur Verfügung gestellt werden kann, hat der GGR einen separaten Verpflichtungskredit gesprochen

<i>Genehmigter Verpflichtungskredit Pavillon durch GGR:</i>		
Beschluss	Leistungen	Kredit CHF
18.01.2022	Umnutzung Pavillon für Tagesschule und Kindergarten 3	910'000
Total bisherige Verpflichtungskredite (inkl. Reserve, Nebenkosten und MwSt.):		910'000

Total aller bisher gesprochene Kredite SA Melchenbühl Planungskredite und Verpflichtungskredit (inkl. Reserve, Nebenkosten und MwSt.):	1'805'000
--	------------------

6.2. *Realisierungskosten Schulgebäude, Turnhalle, Schwimmbad und Aussenbereich*

Das Vorprojekt vom 09. Mai 2022 ging von einer Kostenschätzung (+/- 15%) von CHF 13'100'000 (inkl. Reserven und MwSt.) und möglichen Zusatzoptionen von CHF 845'553 (inkl. MwSt.) aus.

Im Bauprojekt sind zudem weitere Bedürfnisse der Nutzer eingeflossen wie z.B. das Aussen-Schulzimmer Terrasse 3. OG oder die weitergehenden Bedürfnisse betreffend Spielgeräte und Ausstattungen Umgebung. Ebenfalls eingerechnet sind energetische Verbesserungen, wie der Komplettersatz aller vorhandenen Leuchtmittel auf LED und die Nachtauskühlung Turnhalle.

Die detaillierte Aufstellung der Mehr-/Minderkosten gegenüber dem Vorprojekt sind in Beilage 1, Kap. 13.3 ersichtlich.

Die Kostensteigerung seit Abgabe Vorprojekt mit Kostenschätzung (Indexstand Okt. 2021) zu Abgabe Bauprojekt (Indexstand Okt. 2022) beträgt 7.8%. Da nicht alle Positionen Stand Bauprojekt bereits im Vorprojekt geplant waren, werden für die Kostensteigerung CHF 650'000 (exkl. MwSt.) eingerechnet.

Gegenüber dem Vorprojekt sind im Bauprojekt folgende Positionen im Umfang von 1'312'000 (exkl. MwSt.) / CHF 1'414'000 (inkl. MwSt.) nicht mehr eingerechnet.

- Die Option Hauswartgebäude: CHF 656'000 / 707'000
- Die Containerschule (Provisorium) auf dem Sportplatz: CHF 556'000 / 599'000
Diese Kosten sind nicht Bestandteil des Investitionskredites.
- Reduktion Kunst am Bau auf die Sanierung des bestehenden Kunstwerks: CHF 100'000 / 108'000

Die Gesamtkosten für die Realisierung sind nachfolgend aufgeführt:

<i>Beantragter Realisierungskredit +/- 10% (inkl. Reserve, Nebenkosten und MwSt.)</i>	
Kostenposition	CHF
Kostenschätzung Vorprojekt +/-15% (exkl. MwSt.)	12'164'000
Optionen aus Vorprojekt (exkl. MwSt.)	680'000
Mehrkosten Nutzerbedürfnisse und energetische Verbesserungen (exkl. MwSt.)	1'170'000
Kostensteigerung Teuerung ab Vorprojekt (Stand Okt. 2021) (exkl. MwSt.)	650'000
Minderkosten Hauswartgebäude, Containerschule, Kunst am Bau (exkl. MwSt.)	-1'312'000
Rundung aus Berechnungsdifferenzen der einzelnen Positionen	37'000
Total Kostenvoranschlag +/-10% (exkl. MwSt.)	13'390'000
MwSt. 7.7%	1'030'000
Summe inkl. MwSt.	14'420'000
Rundung Gesamtprojektkredit	-20'000
Total Kostenvoranschlag +/-10% (inkl. MwSt.)	14'400'000

Die Kosten der einzelnen Elemente für die Sanierung des Gebäudes und die Neugestaltung des Aussenraumes, gegliedert nach Baukostenplan BKP, sind nachfolgend aufgeführt:

BKP	Arbeitsgattung	CHF Teilobjekt	CHF (exkl. MwSt.)
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		550'000
BKP 2	Gebäude		10'790'000
	- davon Schulhaus	6'440'000	
	- davon Turn-/Schwimmhalle	3'580'000	
	- davon Pavillon (Fernwärmeanschluss)	170'000	
	- davon Gesamtanlage	600'000	
BKP 4	Umgebungsarbeiten		1'230'000
BKP 5	Baunebenkosten		85'000
BKP 8	Reserve		700'000
BKP 9	Ausstattung		35'000
Summe bauliche Massnahmen exkl. MwSt.			13'390'000

Die Preisbasis für den Kostenvoranschlag bildet der Baupreisindex vom Oktober 2022.

Nicht in die Kosten eingerechnet sind

- Die Optionen gemäss Dossier Bauprojekt Kap. 12.1
- Die Kostensteigerung durch Teuerung ab Stand Kostenindex Okt. 2022
- Die Kostensteigerung durch die Erhöhung der MwSt. ab 2024
- Die Kosten für die Containerschule und weitere Provisorien
- Die Kosten für die Sanierung Pavillon (Verpflichtungskredit 21.6.2022)
- Kosten für Möblierung Provisorium und Schulhaus (BKP 9)

6.3. *Kosten Neubau vs. Sanierung*

Da für das Projekt keine Kostenschätzung für einen Neubau berechnet wurde, wurden für den Vergleich Kostenkennzahlen vergleichbarer aus der sogenannten "crb-Datenbank" (www.werk-material.online) verwendet.

In der vorliegenden Zusammenstellung werden die Kosten der Neubauten unterschiedlicher Schulhäuser den Sanierungskosten Schulhaus Melchenbühl (ohne Turnhalle, Schwimmbad und Aussenraum) gegenübergestellt. Dies ermöglicht einen Kostenvergleich von vergleichbaren Objekten und zeigt schätzungsweise auf, wie hoch die Kosten für einen Neubau des Schulgebäudes ausfallen würden:

Name Schulhaus		Fertigstellung	Gebäudekosten (BKP 2)	
			CHF/m3	CHF/m2
Sanierung Schulhaus Melchenbühl, Gömligen		2025	782	2'768
BKP 2, nur Schulhaus, inkl. Honorar, ohne Abbruch Bestand, gem. KV (26.04.2023)	CHF	6'441'764		
m2, nur Schulhaus	m2	2'327		
m3, nur Schulhaus	m3	8'235		
Vergleichsobjekte				
Schulhaus Gyrisberg 1, Jegenstorf	(Naos Architekten AG)	2024	924	3'512
Primarschulhaus Martin Hafter, Weinfelden		2022	920	3'935
Schulhaus Feld, Azmoos	Inkl. Turnhallen	2020	740	3'589
école primaire, Riaz		2020	1'155	4'720
Volksschule Marzill, Bern		2019	1'151	4'888
Schulhaus Schauenberg, Zürich	Inkl. Turnhallen	2019	689	3'504
Schulhaus Pflingstweid, Zürich	Inkl. Turnhallen	2019	806	3'708
Primarschule Port		2017	872	4'139
Kosten Neubau und Sanierung Melchenbühl				
	m2	CHF/m2	Gebäudekosten (BKP 2) gerundet	
Neubau Schulhaus Melchenbühl, Gömligen	2'327	3'800	8'840'000	
Sanierung Schulhaus Melchenbühl, Gömligen	2'327	2'768	6'440'000	

Abbildung 4: *Kostenvergleich Neubau Schulhaus vs. Sanierung (exkl. MwSt.)*

Aus der Zusammenstellung wird ersichtlich, dass die Gesamtkosten für einen Neubau des Schulhauses Melchenbühl rund CHF 2'400'000 mehr betragen würden.

Die Sanierungskosten Schulhaus sind vergleichbar mit denjenigen des Gemeindehauses.

Sanierung Gemeindehaus	CHF/m2	2'675
Sanierung Schulhaus Melchenbühl	CHF/m2	2'768

6.4. *Provisorium während Realisierung*

Die Sanierung des Schulhauses kann aufgrund der geplanten Eingriffstiefe am Gebäude nicht unter Betrieb erfolgen. Es ist momentan vorgesehen, dass die Gemeinde während der Sanierung ein Containerprovisorium (Containerschule) mietet. Diese Mietkosten sind nicht Bestandteil des vorliegend beantragten Verpflichtungskredits, da Mietkosten nicht im Rahmen eines Verpflichtungskredits verrechnet werden können (aufgrund nicht abschreibbarer Kosten bzw. HRM 2-Modell). Das Provisorium Containerschule wird in einem separaten Projekt geführt.

Im Vorprojekt wurden die Kosten für das Containerprovisorium auf CHF 599'000 (inkl. MwSt.) geschätzt. Mittlerweile ist bekannt, dass in der Realisierungsphase mehr Klassen im Schulhaus Melchenbühl unterrichtet werden. Zudem sind die Kosten für Containerprovisorien stark gestiegen. Deshalb werden die Kosten für das Provisorium mittlerweile auf rund CHF 1'350'000 (inkl. Honorare und MwSt.) geschätzt.

7. **ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung folgenden

Beschluss

zu fassen:

1. Genehmigung des beantragten Verpflichtungskredits für die Gesamtsanierung der Schulanlage Melchenbühl, inklusive Turnhalle und Schwimmbad, und die Neugestaltung des Aussenraumes in Höhe von **CHF 14'400'000** (+/-10% Kostengenauigkeit, inkl. Nebenkosten, Reserven und 7.7% MwSt., exkl. Teuerung ab Kostenstand Oktober 2022).
2. Gemäss Art. 3 des Reglements über die Spezialfinanzierung "Vorfinanzierung von Schul- und Verwaltungsanlagen des Verwaltungsvermögens" werden die Abschreibungen nach erfolgter Sanierung und Neugestaltung über diese Spezialfinanzierung getätigt.

Muri bei Bern, 26. Juni 2023

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Stephan Lack

Corina Bühler

Beilagen:

- Beilage 1: Dokumentation Bauprojekt vom 29.06.2023
- Beilage 2: Anhang Pläne zu Bauprojekt vom 29.06.2023
- Beilage 3: Anhang Berichte und Gutachten zu Bauprojekt vom 29.06.2023

Alle Beilagen abrufbar unter:

<https://www.muri-guemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2023/>