

Schulanlage Horbern, Gesamtanierungsprojekt

Verpflichtungskredit für Projektierung Projektpflichtenheft



Abbildung 1: Schulanlage Horbern mit Klassentrakt (links) und Turnhalle/Tagesschule (rechts)

1

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Schulanlage Horbern wurde 1957 erbaut und vermag sowohl energetisch wie auch organisatorisch den Anforderungen eines modernen Schulbetriebs mittel- bis langfristig nicht mehr zu genügen. In den letzten Jahrzehnten wurden immer wieder punktuell Sanierungsmassnahmen lanciert und teilweise auch umgesetzt.

Der räumliche Bestand reicht grundsätzlich für die heute bekannten Anforderungen, insbesondere, da die Tagesschule ins benachbarte Gebäude Rainweg 11 umziehen wird; allerdings sind organisatorische Anpassungen notwendig. Damit die Schulanlage auch hinsichtlich der energetischen und der technischen Eigenschaften wieder auf den neusten Stand gebracht werden kann, bedarf sie einer grundlegenden Sanierung. Der Betrieb der Schule soll dadurch für die nächsten 25 bis 30 Jahre gewährleistet sein, ohne dass weitere Massnahmen ausserhalb der üblichen Betriebs- und Unterhaltsarbeiten nötig werden. Zudem werden im Projektierungsprozess und später auch bei der Beschaffung und der Realisierung die Kriterien der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Die Planung der Schulanlage Horbern ist bis und mit SIA Phase 2.2 (Machbarkeitsstudie, Auswahlverfahren, Konsolidierungsphase Pflichtenheft) erfolgt. Für die weitere Ausarbeitung des Projekts (SIA Phasen 3.1 - 3.3, d.h. Vorprojekt, Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag und Baubewilligung) ist nach Abzug der bereits durch den Gemeinderat genehmigten Kredite von CHF 250'000 ein Projektionskredit in Höhe von **CHF 800'000** inkl. MWST erforderlich.

2

AUSGANGSLAGEBeschrieb Schulanlage

Im Schulhaus Horbern am Rainweg 5 / 7 in 3074 Muri bei Bern werden Kinder von der ersten bis zur vierten Klasse unterrichtet. Nebst dem Klassenstrakt befinden sich auf dem Areal weiter eine Turnhalle und momentan noch die Tagesschule. Städtebaulich orientieren sich die Gebäude von der stark frequentierten Thunstrasse abgewandt und erschaffen einen grosszügigen Innenhof. In der Erscheinung prägt der filigrane Baustil die erhaltenen Gebäude aus dem Baujahr 1957. Die Gebäude wie auch die Umgebung sind nicht im kantonalen Inventar der Denkmalpflege als "schützenswert" oder "erhaltenswert" aufgeführt. Einzig der "Schulhausbrunnen" von 1877 ist als "schützenswert" geführt; zudem steht auf der betroffenen Parzelle eine geschützte Buche.

Planerbeschaffung

Die Bauverwaltung hat 2023 zusammen mit der Kontur Projektmanagement AG als Verfahrensbegleitung ein Planerwahlverfahren nach SIA 144 für die Beschaffung eines Generalplanerteams durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgte auf Grundlage der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2020. Das beauftragte Bewertungsgremium hat das Team der ASP Architekten AG als Sieger bestimmt. Das Angebot des Siegerteams überzeugt nicht nur in Bezug auf die qualitativen Kriterien, sondern auch aus finanzieller Sicht.

Machbarkeitsstudie

2020 wurde durch das Büro Bürgi Schärer Architekten AG eine Machbarkeitsstudie mit zwei Hauptmassnahmen erstellt:

- Energetische Gebäudesanierung mit den vier Grundpfeilern: Markante Verringerung Energieverlust durch Wärmedämmung, erneuerbare Energie für Heizung und Warmwasser mit Fernwärme, sommerlicher Wärmeschutz mit automatisierter Beschattung und Regelung der Luftqualität mit Einbau einer Bedarfslüftung. Zielgrösse dabei ist «MINERGIE-Modernisierung» gem. dem damals gültigen Immobilienleitbild der Gemeinde.
- Umsetzung des Raumprogramms mit einem Gruppenraum pro Klassenzimmer in einem neuen Nutzungskonzept für den Unterricht der Unterstufe von der 1. bis zur 4. Klasse, unter Berücksichtigung der bis dato bekannten Schulraumentwicklung.

Der bauliche Gesamtzustand der 1957 gebauten Gebäude wurde in der Machbarkeitsstudie als "grundsätzlich gut" bezeichnet. Allerdings wurde erkannt, dass durch die verschiedenen im Verlaufe der Zeit durchgeführten baulichen Ersatzmassnahmen einige Gebäudeteile nicht mehr im Takt der gängigen Lebenszyklen stehen.

Die Gesamtkosten der Machbarkeitsstudie wurden 2020 auf CHF 8.9 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 25%) geschätzt. Durch Verschiebung von notwendigen Arbeiten um "ein paar Jahre" und Kostenverschiebungen in das Unterhaltsbudget wurden schlussendlich CHF 8.5 Mio. in den Investitionsplan aufgenommen.

Umfassendere Massnahmen, Projekterweiterung und Konsolidierungsphase

Im Zuge der Erarbeitung des Projektpflichtenhefts durch die auf 2023 neu eingesetzte Projektleitung haben sich verschiedene Schwächen der Machbarkeitsstudie gezeigt, die zumeist auf nicht vorhersehbare Entwicklungen zurückzuführen sind. Umfassendere Massnahmen sind deshalb im Gesamtsanierungsprojekt vorgesehen:

- Einbezug der Räumlichkeiten der heutigen Tagesschule in das Projekt (Auszug Tagesschule an den Rainweg 11).
- Zielsetzung Nachhaltigkeit: Ersatz "Minergie-Modernisierung" durch das umfassendere Ziel "SNBS¹ Silber".
- Erweiterung des Projektperimeters Umgebung von der minimalen an die Gebäudehülle angrenzenden Fläche zu einem Gesamtperimeter Schulanlage Horbern, unter Einbezug der Parzelle Rainweg 11 (Tagesschule).
- Einbindung einer Gebäudeautomatisation gemäss dem bestehenden Standard, welcher bei allen Sanierungen in der Gemeinde angewendet wird (u.a. auch SA Melchenbühl, Gemeindehaus), insbesondere zur zentralen Messung und Steuerung der technischen Anlagen.
- Rückbau der seit längerem nicht mehr benötigten Infrastruktur der ehemaligen Ölheizung.
- Erweiterung der Sanierungsmassnahmen bei verschiedenen Leitungsführungen im Sanitärbereich zur Sicherstellung der Wasserqualität.

Mit dem Generalplanerteam, unter Führung der ASP Architekten AG, wurde zwischen November 2023 und Januar 2024 eine Konsolidierungsphase durchgeführt. Damit wurde das gegenseitige Verständnis der

¹ Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist ein Baustandard, bei dem nach allen Dimensionen der Nachhaltigkeit gebaut wird, sprich heute für die Zukunft. So wird ein ökologischer wie auch sozialer Beitrag geleistet und die Kosten werden über den Lebenszyklus betrachtet optimiert.

gestellten Aufgabe und die optimale Qualität der Projektpflichtenhefts sichergestellt.

Basierend auf den heutigen Erkenntnissen muss davon ausgegangen werden, dass die Gesamtkosten höher als in der Investitionsplanung vorgesehen ausfallen:

- Auf eine Verschiebung von Kosten auf einen zeitnahen, späteren Zeitpunkt bzw. auf das Unterhaltsbudget wird verzichtet. (+ 0.4 Mio.)
- Die Baukostenteuerung (inkl. MwSt.-Anpassung) seit Oktober 2020 beträgt 15%. (+1.4 Mio.)
- Die Mehrkosten durch die oben beschriebenen, umfassenderen Arbeiten / Projekterweiterung wird mit rund 1.0 Mio. eingeschätzt.

Somit ist aus heutiger Sicht von Gesamtkosten von rund CHF 11.3 Mio. (+/- 25%) auszugehen.

Der Gemeinderat wird, nach Vorliegen des Vorprojektes mit Kostenschätzung (+/-15%), die Kosten und insbesondere die vorgängig aufgeführten Projekterweiterungen nochmals überprüfen.

3

PROJEKTBSCHRIEB / PROJEKTPFLICHTENHEFT

Das beiliegende, umfassende Projektpflichtenheft bildet die Grundlage für die Projektierungsphase und die Kostenermittlung.

In Kapitel 5 sind die Rahmenbedingungen und in Kapitel 6 bis 8 die Projektanforderungen beschrieben. Kapitel 9 regelt die organisatorischen Belange und Kapitel 10 die Qualitätsstandards sowie das Vorgehenskonzept.

In Kapitel 3 sind die Projektziele beschrieben:

Betriebliche Ziele

1. Optimierung und Umsetzung des Raumprogramms Schulbetrieb aufgrund des zusätzlichen Raumangebots aus Tagesschule.
2. Orientierung an heutigen Unterrichtsformen und Umsetzung entsprechender Richtwerte des Kantons.
3. Jeder Klassenraum erhält einen Gruppenraum.
4. Hindernisfreiheit und Gleichstellung sind im Klassentrakt, Turnhalle und Tagesschulgebäude sowie im Aussenraum umzusetzen.
5. Die gemeinsame Nutzung des Umgebungsperimeters Schule und Tagesschule (Rainweg 11) wird angestrebt; Synergien sollen genutzt werden.
6. Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Normen, Vorschriften und Richtlinien.

Bauliche Ziele

1. Technische und energetische Sanierung von Klassentrakt, Turnhalle, sowie einzelnen Teilbereichen aus dem Tagesschulgebäude, die noch nicht saniert wurden [UG/EG].
2. Das Label SNBS-Hochbau Silber bzw. SNBS-Areal Silber (Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz) wird angestrebt, jedoch aus Kostengründen nicht zertifiziert. Die Immobilienstrategie befindet sich in Revision.
3. Anwendung Standard Minergie (Zielsetzung Minergie Modernisierung für den Klassentrakt und die Turnhalle).

4. Fokus auf Minimierung Energieverlust, Sommerlicher Wärmeschutz, Regelung Luftqualität) sowie bewusster Umgang mit grauer Energie.
5. Nutzung von erneuerbaren Energien, möglichst umfassend.
6. Die technischen Anlagen und Installationen sind auf den neuesten Stand zu bringen.
Einbau von MSRT/GA nach Standard Gemeinde Muri bei Bern. Planung und Einbau Messkonzept für die Dokumentation der Verbrauchswerte in den anvisierten Standards.
7. Möglichst Erhalt des typisch filigranen Baustils der Entstehungszeit und dadurch Erhalt der bestehenden Identität des Gebäudes.
8. Während den Bauarbeiten werden die Nutzungen in Provisorien ausgelagert.
9. Zeithorizont: Die Lebensdauer der Bauteile (Zeitraum bis weitere bauliche Eingriffe getätigt werden müssen) sowie der Gebäudetechnik muss ab Fertigstellung / Übergabe des Umbauprojekts mindestens 25-30 Jahre betragen. Hiervon ausgenommen sind kleine Instandsetzungsmassnahmen.
10. Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Normen, Vorschriften und Richtlinien.

Aussenraum Ziele

1. Sicherheitsrelevante und notwendig funktionale bauliche Massnahmen.
2. Aufwertende gezielte Massnahmen zur Förderung eines kinder- und lerngerechten Aufenthaltsraums.
3. Synergien zwischen den Aussenräumen der Schule und Tagesschule fördern und umsetzen.
4. Gemeinsame Durchwegung und Nutzung des Aussenraums zwischen Schule und Tagesschule
5. Optimierung der öffentlichen Wegführung zwischen Rainweg und Kirchackerstrasse.
6. Förderung der Biodiversität im Aussenraum.
7. Einhaltung der gängigen Vorschriften bezüglich Sicherheit, Brandschutz, Schadstoffe, Gleichstellung, Barrierefreiheit.
8. Entsiegelung, wo sinnvoll (SNBS-relevant).
9. Retention Oberflächenwasser (inkl. Dachwasser), wo sinnvoll (SNBS-relevant).
10. Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Normen, Vorschriften und Richtlinien.

Das Projektpflichtenheft wurde am 12. Februar 2024 von der Ad-Hoc-Kommission und am 19. Februar 2024 vom Gemeinderat genehmigt. Im Detail wird auf die Beilage zur Botschaft verwiesen.

4

NACHHALTIGKEIT

Das Projekt wird die Schulanlage Horbern bezüglich Nachhaltigkeit deutlich verbessern und für die klimatischen Herausforderungen der Zukunft ertüchtigen, was einen positiven Einfluss auf das Unterrichtsklima hat. Zudem führen die geplanten Massnahmen zu niedrigeren Unterhalts- und Betriebskosten. Im Projektverlauf zwischen Machbarkeitsstudie und Konsolidierungsphase wurde beschlossen, vom vorwiegend energiefokussierten Minergie-Standard auf den umfassenderen Standard SNBS Hochbau (Silber) zu wechseln. Dieses Label wird angestrebt, jedoch aus Kostengründen

nicht zertifiziert. Der SNBS Standard basiert auf den drei Säulen der UNO-Nachhaltigkeitscharta *Umwelt – Wirtschaft – Gesellschaft*.

Basierend auf den SNBS Nachhaltigkeitskriterien wurde beschlossen, den gesamten Umgebungsperimeter mit rund 6500 m² statt des geplanten Minimalperimeters mit rund 1800 m² gemäss Machbarkeitsstudie in das Projekt zu integrieren.

5 PROVISORIEN

Aufgrund der umfassenden Sanierungsarbeiten ist Bauen unter Schulbetrieb nicht möglich. Das Provisorium "Containerschule" aus dem Projekt Sanierung Schulanlage Melchenbühl ist zur Verschiebung in die Schulanlage Horbern geplant (separates Projekt).

6 PROJEKTIERUNGSKOSTEN

Für die bisherigen Arbeiten (Machbarkeitsstudie, Generalplanerausschreibung, Konsolidierungsphase) wurden in Gemeinderatskompetenz bereits Kredite über insgesamt CHF 250'000.00 gesprochen (Kontonummer 2170.5040.43).

Bisher bewilligte Kredite Konto 2170.5040.43:	CHF	CHF
30.09.2019: Machbarkeitsstudie	165'000	
19.04.2022: GP-Ausschreibung (Verfahrensbegleitung)	40'000	
30.10.2023: Kredit Konsolidierungsphase	45'000	
Total bisher bewilligte Kredite (Kompetenz GR)	250'000	250'000
Weitere Planung Phasen SIA 3.1-3.3 (Vorprojekt, Bauprojekt, Baueingabe)		800'000
Gesamttotal erforderliche Kredite		1'050'000
<u>Erforderlicher Projektierungskredit (SIA 3.1-3.3)</u> (inkl. Reserven, Nebenkosten und Mehrwertsteuer)		<u>800'000</u>

Die Aufwendungen des Generalplanerteams für die Phasen 3.1-3.3 wurden in der Konsolidierungsphase eingehend mit dem Team erarbeitet und beinhalten alle bisher bekannten Projekterweiterungen gemäss Kapitel 2, alle zusätzlichen notwendigen Sondierungen, Gutachten sowie Berichte die notwendig sind gemäss SNBS Hochbau (Silber). Ebenfalls eingerechnet wurden die Planungskosten für die neue Gebäudeautomation nach Vorgabe der Gemeinde Muri bei Bern. Nach heutigem Wissensstand sind sämtliche Projektierungskosten integriert; die Kosten verstehen sich als Kostendach.

7 TERMINE

Im Terminprogramm der Konsolidierungsphase wird von folgenden Meilensteinen ausgegangen:

Kostenüberprüfung und Genehmigung Vorprojekt im GR	September 2024
Genehmigung Bauprojekt im GR	Juni 2025
Genehmigung Bauprojekt im GGR	August 2025
Volksabstimmung Verpflichtungskredit (voraussichtlich)	November 2025
Einreichen Baugesuch	Dezember 2025
Start Bauausführung Schulanlage und Umgebung	August 2026
Wiederaufnahme Schulbetrieb	Januar 2028

8 ANTRAG

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

Beschluss

zu fassen:

1. Für die Gesamtsanierung der Schulanlage Horbern wird nach Abzug der bereits durch den Gemeinderat genehmigten Kredite von CHF 250'000 ein Verpflichtungskredit für die Projektierung in Höhe von **CHF 800'000** inkl. MWST bewilligt.
2. Das Projektpflichtenheft wird zur Kenntnis genommen.

Gümligen, 19. Februar 2024

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Stephan Lack Corina Bühler

Beilagen:

- Beilage 1: SNBS Nachhaltigkeitskriterien
- Beilage 2: Projektpflichtenheft Stand Vorprojekt vom 19.02.2024
- Beilage 3: Machbarkeitsstudie Bürgi Schärer Arch. inkl. Beilagen und Fachberichte, 2020

Alle Beilagen abrufbar unter: <https://www.muri-guemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2024/>