

**Schulanlage Melchenbühl
Sanierung und Erweiterung; Verpflichtungskredit Realisierung Pavillon**



Abbildung 1: "Pavillon" (ehem. Kirchgemeindehaus) Melchenbühl, Ansicht vom Pausenplatz

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Kirchgemeinde hat entschieden, ihr Immobilienportfolio zu reduzieren. Derweilen verzeichnet die politische Gemeinde einen steigenden Raumbedarf für Schule, Kindergarten und Tagesschule. Statt eines Schulneubaus auf dem Areal Melchenbühl haben sich die Exekutiven beider Gemeinden darauf geeinigt, dass die Kirchgemeinde der politischen Gemeinde das bestehende Kirchgemeindehaus verkaufen und die bestehende Liegenschaft im Baurecht abtreten wird. An der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 27. August 2019 wurde der Beschluss gefasst, das bestehende Kirchgemeindehaus zu erwerben und in die Schulanlage zu integrieren.

Es ist davon auszugehen, dass die Schülerzahlen auf das Schuljahr 2022/23 hin steigen werden. Es ist mit einer zusätzlichen Klasse und mehr Kindergartenschülerinnen und -schüler zu rechnen. Aufgrund dieser neuen Entwicklung soll die Umnutzung des "Pavillons" (neue Bezeichnung für das ehemalige Kirchgemeindehaus) vorgezogen zur Sanierung der Schulbauten im Melchenbühl erfolgen. Spätestens im Herbst 2022 sollen der Kindergarten 3 (zurzeit im Egghölzli) und die Tagesschule aus dem Untergeschoss des Schulhauses Melchenbühl neu im "Pavillon" untergebracht sein. Terminlich wird jedoch ein Bezug auf Sommer 2022 angestrebt.

Um den Bedürfnissen einer zeitgemässen Ganztagesbetreuung gerecht zu werden, müssen die bestehenden Räumlichkeiten dem Bedarf einer Tagesschule und eines Kindergartens angepasst werden. Für die baulichen Massnahmen zur Umnutzung des "Pavillon" für die Tagesschule und den Kindergarten 3 (s. *Beilage 1*) wird dem Grossen Gemeinderat ein Verpflichtungskredit in Höhe von **CHF 910'000.00** (inkl. Reserven, Teuerung und MwSt., Kostengenaugigkeit +/- 10%) beantragt.

2. AUSGANGSLAGE

Das Terminprogramm wurde im Verlauf der Projektierung geprüft und mit den aktuellen Entwicklungen abgeglichen. Die notwendigen Anpassungen sind in die vorliegende Version eingeflossen. Wie dem aktuellen Terminprogramm (s. *Beilage 1 / Anhang C*) zu entnehmen ist, wird ein früherer Bezug des "Pavillon" angestrebt. Die Inbetriebnahme ist bereits im Sommer 2022, spätestens aber im Herbst 2022 geplant, was zu einer räumlichen Entspannung und einer gewissen Flexibilität im Betrieb der Schule, der Tagesschule und des Kindergartens führen soll. So werden durch den Auszug der Tagesschule aus dem Untergeschoss des Schulhauses Räume für eine mögliche zusätzliche Schulklasse freigespielt. Der Kindergarten im Egghölzli, welcher ebenfalls keine Kapazitäten mehr hat, erhält mit den neuen Räumen im "Pavillon" wesentlich mehr Platz und kann dadurch die steigende Anzahl an Kindergartenschülerinnen und -schüler aufnehmen. Weiterhin ist angedacht, dass zwei Räume im Untergeschoss des "Pavillon" während der späteren Bauphase der Schulgebäude für die Schule als Provisorium dienen können.

3. PROJEKT

Bestand

Das ehemalige Kirchgemeindehaus wurde gemeinsam mit dem Pfarrhaus 1964 eingeweiht. Das Haus beinhaltet einen grossen Mehrzwecksaal (Aula) mit Bühne sowie Räume mit unterschiedlichen Nutzungen. Im Untergeschoss befindet sich ein kleiner Saal mit integrierter Küche. Die dazu gehörende ehemalige Pfarrwohnung verfügt über einen eigenen Zugang.

Eine umfassende Sanierung der Liegenschaft erfolgte im Jahre 2006 durch die Kirchgemeinde als damalige Eigentümerschaft. Neben der energetischen Sanierung der Fassade im Minergie-Standard wurde das Haus barrierefrei in Bezug auf die WC-Anlage und den Treppenlift ausgestattet. Teilweise wurde die Haustechnik erneuert und eine kontrollierte Lüftung eingebaut. Im kleinen Saal des Untergeschosses wurde eine Küche eingebaut und verschiedene Räume wurden mit Einbauschränken ergänzt.

Die Liegenschaft und ihre Ausstattung sind in einem guten Allgemeinzustand mit einer langfristigen Gebrauchstauglichkeit.

Erschliessung

Der Haupteingang zum Mehrzwecksaal und zum Foyer ist bereits barrierefrei zugänglich. Die Erschliessung vom Erdgeschoss in das Untergeschoss (weitere Räume der Tagesschule) erfolgt über das Foyer, in welchem die innenliegende Treppe oder der Treppenlift benutzt werden kann.

Die Tagesschule erhält einen eigenen Zugang mit Rampe bei der ehemaligen Pfarrwohnung, um auch hier die barrierefreie Erschliessung sicherzustellen. Direkt neben diesem Eingang befindet sich eine kleine Garderobe. Die Tagesschule kann aber auch den Zugang vom Haupteingang über das Foyer wählen, in welchem sich weitere Garderoben für die Tagesschule befinden. Die bestehende Verbindungstüre zwischen Foyer und Tagesschule wird somit bestehen bleiben.

Der Kindergarten auf der westlichen Gebäudeseite erhält ebenfalls einen eigenen barrierefreien Zugang, welcher direkt in den kleinen Saal führt. Auch in diesem werden Garderoben ergänzt. Weiter erhält auch die nordseitig gelegene Bibliothek einen autonomen Zugang.

Nutzungsverteilung

Im Erdgeschoss befindet sich der Mehrzwecksaal, welcher der Schule als Aula und Musikraum dient. Die Küche, welche sich neben dem Mehrzwecksaal befindet, wird hauptsächlich von der Tagesschule genutzt werden. Der Mehrzwecksaal, das grosszügige Foyer und die Küche können auch für externe Anlässe genutzt werden. Auf diesem Geschoss werden auch das Büro für den Hauswart, die Standortleitung der Tagesschule, das barrierefreie WC sowie der Putz- und Materialraum untergebracht.

Die Tagesschule wird in der ehemaligen Pfarrwohnung, welche sich über zwei Stockwerke erstreckt, untergebracht. Der Zugang erfolgt über das Fo-

yer oder den separaten barrierefreien Zugang direkt in die ehemalige Pfarrwohnung. Weitere Aufenthaltsräume sowie eine weitere Garderobe der Tagesschule befinden sich im Untergeschoss neben dem Kindergarten und der Bibliothek. Diese Räume gehören allerdings erst nach Fertigstellung der Sanierung der gesamten Schulanlage zur Tagesschule, da sie während der Sanierung der Schule als Provisorien dienen sollen.

Die Tagesschule wird in den Räumen der ehemaligen Pfarrwohnung ca. 55-60 Schulkinder verpflegen. Weitere 40-45 Schülerinnen und Schüler werden nach Fertigstellung der Sanierung in den Räumen im Untergeschoss untergebracht. Die Tagesschule wird damit künftig gesamthaft ca. 100 Schulkinder verpflegen.

Der Kindergarten im Untergeschoss erhält einen eigenen barrierefreien Zugang und drei grosse Räume, wovon der kleine Saal mit neuen Garderoben für die Kinder ausgestattet wird. Die bestehende Küche im kleinen Saal bleibt erhalten und kann nach Absprache sowohl vom Kindergarten wie auch von der Tagesschule genutzt werden. Ebenso dienen die vorhandenen und baulich angepassten WC-Anlagen beiden Nutzungen. Die nordseitig gelegene Bibliothek erhält ebenfalls einen separaten Zugang. Vorübergehend und während der Dauer der Schulsanierung wird dieses Zimmer den externen Klassen, welche zum Schwimmunterricht ins Melchenbühl kommen, zur Verfügung gestellt. Die Kellerräume dienen dem Hauswart (Maschinen, Lagerung Material) sowie der Tagesschule und dem Kindergarten als Lagerräume.

Massnahmenkatalog

Die heute bestehenden Räumlichkeiten sind mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet. So verfügen die meisten Haupträume über ein Waschbecken, Einbauschränke, eine ausreichende Beleuchtung sowie die notwendigen Elektro- und Medienanschlüsse. Im Wesentlichen sind die folgenden baulichen Anpassungen notwendig:

Schadstoffsanierung:

- Das gesamte Kirchgemeindehaus und die ehemalige Pfarrwohnung wurden auf Schadstoffe wie Asbest, PCB und PAK untersucht. Im Deckputz und in den Wänden wurde grossflächiges Asbestvorkommen nachgewiesen, was bei einer Liegenschaft aus den 60er Jahren nicht sehr überraschend ist. Die vorhandenen Schadstoffe, insbesondere die asbesthaltigen Deckputze, sind in festgebundener Form vorhanden. Das bedeutet, dass ohne mechanische Bearbeitung der Oberflächen dieser Bauteile grundsätzlich keine unmittelbare Gefahr von diesen Stoffen ausgeht. Die Ad-Hoc Kommission Melchenbühl hat sich einstimmig dafür ausgesprochen, dass das Gebäude nach der Umnutzung vollständig schadstofffrei sein soll und eine Asbestsanierung somit unausweichlich ist. Eine Altlastensanierung müsste später ohnehin vorgenommen werden, wenn weitere Sanierungsarbeiten anstehen würden. Da die Sanierungsarbeiten sehr umfassend sind, wird dies einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Kosten haben. Im aktuellen Kostenvoranschlag sind dafür Kosten in Höhe von CHF 188'000.00 veranschlagt. Die Aus-

wirkungen der Asbestsanierung auf den Terminplan können erst abgeschätzt werden, nachdem die Arbeiten für die Asbestsanierung in Angriff genommen wurden.

Anforderungen Barrierefreies Bauen nach SIA 500:

- Ergänzung Handläufe bei der Treppe in der Tagesschule (ehemalige Pfarrwohnung).
- Erstellen einer aussenliegenden Rampe zur Tagesschule (Vorgabe Procap).
- Erstellen einer aussenliegenden Rampe zum Kindergarten (Vorgabe Procap). Die Ausführung wird voraussichtlich erst im 2025 resp. mit der Fertigstellung der Umgebungsarbeiten erfolgen.

Anforderungen Sicherheit:

- Anbringen von Absturzsicherungen bei diversen Brüstungen und Fenstern.
- Ersatz Innenraumverglasungen durch Einscheibensicherheitsglas (ESG) oder Verbundsicherheitsglas (VSG).
- Teilweise Nachrüstung der Schliessanlage (z. B. Büro-, Technik- und Kellerräume).
- Abschliessbare Garderobenschränke für Mitarbeitende.
- Nachrüstung sämtlicher Fenster, damit diese "abschliessbar" sind.

Anforderungen Brandschutz:

- Ersatz von 4 bestehenden Türen entsprechend den brandschutztechnischen Vorgaben. Es betrifft dies die Türen zu den Technikräumen (1. und 2. Untergeschoss) sowie zwei Verbindungstüren (Erdgeschoss), diese sind gemäss den beiliegenden Plänen mit neuen EI30 Türen zu ersetzen.

Betrieb:

- Wanddurchbrüche für doppelflügelige Türen zwischen den Gruppenräumen im Kindergarten und in der Tagesschule.
- Einbau von Garderobenmöbeln für den Kindergarten (kleiner Saal), die Tagesschule (ehemalige Pfarrwohnung und Foyer) sowie die Mitarbeitenden.
- Einbau einer Industriegeschirrspülmaschine und die dazu notwendigen Anpassungen in der Küche der Tagesschule (Küche ehemaliges Pfarrhaus).
- Ersatz der Badewanne und des Lavabos durch zwei lange Waschtische im Bad des 1. Obergeschosses (ehemalige Pfarrwohnung), damit sich die Schulkinder die Zähne putzen können.
- Die WC-Anlagen sowie der Putzraum im 1. Untergeschoss benötigen eine neue Anordnung und somit verschiedene Anpassungen.
- Neue Beleuchtung in der Tagesschule (ehemalige Pfarrwohnung), in den Technikräumen sowie im Luftschutzkeller.
- Massnahmen zur Verbesserung der Raumakustik im Korridor des Untergeschosses.
- Der Raum im Erdgeschoss, welcher mittelbar neben der Tagesschule liegt, erhält eine räumliche Unterteilung und eine zusätzliche Türe, damit zwei Büros (Standortleitung Tagesschule und Hauswart) entstehen.

- Die Keller- und Lagerräume im Untergeschoss sollen unterteilt werden, damit die verschiedenen Nutzungen besser zugeteilt werden können.

Betrieb Optionen:

- Ersetzen von bestehenden PVC Bodenbelägen im Kindergarten durch Linoleumbeläge.
- Streichen der Schrankfronten im kleinen Saal (Kindergarten) in weiss.

Die beiden letzten Positionen sind als Optionen ausgewiesen, da sie aus baulicher wie auch betrieblicher Sicht nicht zwingend notwendig sind. Die Bodenbeläge und die dunklen Wandschränke erfüllen ihren Zweck und können noch einige Jahre erhalten bleiben. Die aufgeführten Optionen sind daher eher eine optische Anforderung.

Anschluss Fernwärme:

- Der Anschluss wird im Rahmen der baulichen Massnahmen für die Rampe (barrierefreier Zugang zur Tagesschule) erstellt, so dass später ohne weitere, grössere Eingriffe der Anschluss an die neue Fernwärmeleitung erfolgen kann (voraussichtlich im 2026).

Umgebung

Die Instandstellung der Umgebung beim Pavillon wird aufgrund der vorgezogenen Realisierung des Pavillons in zwei Etappen erfolgen. Für die Inbetriebnahme der Tagesschule und des Kindergartens auf den Sommer 2022 müssen folgende Arbeiten ausgeführt werden:

- Aufgrund der Vorgabe von Procap muss die Aussenrampe zur Tagesschule (ehemalige Pfarrwohnung) inkl. Stützmauer und Vorbereitungsarbeiten ausgeführt werden.
- Abtrennung mit Zaun im Bereich der Böschung auf der südöstlichen Gebäudeseite.

Diese Kosten sind im vorliegenden Bauprojekt der Hausammann Architekten AG enthalten.

Die restlichen, abschliessenden Umgebungsarbeiten und Spielflächen beim Pavillon werden zusammen mit den Umgebungsarbeiten auf der Schulanlage umgesetzt. Das Planungsprogramm sieht vor, die Schulanlage ab Herbst 2023 bis Herbst 2024 zu sanieren. Im Anschluss an die Sanierung, also ab Herbst 2024 bis ins Jahr 2025, erfolgt die Sanierung der Umgebung.

Der Spielbereich beim Pavillon soll nach der Fertigstellung folgendes anbieten: Einen Sandkasten mit Wasser, eine Nestschaukel, Balancier- und Klettermöglichkeiten, Hecken und Nischen für den Rückzug sowie Sitzmöglichkeiten. Zudem sind genügend Schattenplätze auch im Bereich des Sandkastens wichtig. Der Aussenbereich wird eingezäunt, soll aber keine fixe Unterteilung wie einen Zaun zwischen Tagesschule und Kindergarten erhalten. Der gesamte Aussenbereich soll für den Kindergarten und die Tagesschule uneingeschränkt nutzbar sein.

Die Kosten für die umfassenden Umgebungsarbeiten beim Pavillon werden im Rahmen des Vorprojekts der Gesamtsanierung der Schulanlage Melchenbühl berechnet und ausgewiesen. Für die Realisierung der restlichen Schulanlage Melchenbühl wird dem Grossen Gemeinderat im 1. Quartal das Vorprojekt zur Kenntnisnahme unterbreitet und bis Ende 2022 ein Realisierungskredit unterbreitet.

4.

KOSTENKostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10%)

Baukostenposition	Beschrieb	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	108'400.00
BKP 2	Gebäude	604'100.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Keine Kosten
BKP 4	Umgebungsarbeiten	57'900.00
BKP 5	Baunebenkosten	10'000.00
BKP 8	Reserve, Teuerung	48'000.00
BKP 9	Ausstattung	10'700.00
Bauliche Massnahmen (exkl. MwSt.)		839'100.00
MwSt. 7.7%		64'611.00
Total Kostenvoranschlag (inkl. MwSt.)		<u>903'711.00</u>
Rundung		<u>6'289.00</u>
Total beantragter Verpflichtungskredit (inkl. MwSt.)		<u>910'000.00</u>

In der Botschaft vom 23. März 2021, mit welcher der Projektierungskredit für die Schulanlage Melchenbühl in Höhe von CHF 645'000.00 inkl. MwSt. beantragt wurde, wurden die Realisierungskosten (Grobkostenschätzung +/- 20%) für den Pavillon mit CHF 529'000.00 inkl. MwSt. angegeben.

Die vorliegende Kostenschätzung der Hausammann Architekten AG beläuft sich auf CHF 903'711.00 inkl. Reserven, Teuerung und MwSt. Die Mehrkosten in Höhe von rund CHF 375'000.00 sind im Wesentlichen auf die Schadstoffsanierung (CHF 188'000.00), die Umgebungsarbeiten (CHF 57'900.00) sowie Reserven und Teuerung (CHF 48'000.00) zurückzuführen.

Verpflichtungskredite

Der bereits bewilligte Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 645'000.00 (inkl. MwSt.) auf dem Konto 2170.5040.23 muss somit um CHF 910'000.00 auf CHF 1'555'000.00 (inkl. MwSt.) erhöht werden.

		CHF (inkl. MwSt.)
Verpflichtungskredit für Projektierung (gesamte Schulanlage)	Bewilligt im GGR am 23. März 2021	645'000.00
Verpflichtungskredit für Realisierung der baulichen Massnahmen Pavillon	Krediterhöhung (vorliegende Botschaft)	910'000.00
Total Verpflichtungskredite		<u>1'555'000.00</u>

Investitionsplan

Im Investitionsplan 2021-2026 sind für das Jahr 2022 auf dem Konto 2170.5040.23 aktuell CHF 700'000.00 eingestellt. Für das Jahr 2022 war die vorgezogene Realisierung des Pavillons darin noch nicht abgebildet. Die bisher bekannten Kosten für die Realisierung des Pavillons in Höhe von CHF 529'000.00 waren jedoch im Gesamtinvestitionsplan 2021-2026 enthalten. Die Mehrkosten für den Pavillon von rund CHF 375'000.00 werden im Rahmen des nächstjährigen Investitionsplans entsprechend aufgenommen.

5.

TERMINE

22.11.2021	Bauprojekt inkl. Kostenschätzung
06.12.2021	Genehmigung Gemeinderat
18.01.2022	Genehmigung Grosser Gemeinderat
Voraussichtlich Ende Januar 2022	Einreichen Baugesuch
Voraussichtlich Ende Mai – Mitte Juni 2022	Baubewilligungsverfahren
*	Asbestsanierung
Voraussichtlich Ende Juni 2022	Beginn Ausführung
Idealerweise: Ende Juli 2022 (zwei Wochen vor Sommerferienende). Bei Verzögerung würde Herbst 2022 angestrebt.	Bezug Kindergarten und Tagesschule
Herbst 2024 – Frühjahr 2025	Umgebungsarbeiten Schulanlage und Pavillon
Voraussichtlich 2026	Anschluss an Fernwärme

* Die Asbestsanierung muss vor Beginn der Ausführung (bauliche Massnahmen) erfolgen. Der zeitliche Rahmen kann aktuell noch nicht abgeschätzt werden und wird nach Genehmigung des Bauprojektes eruiert. Das Thema wurde bereits mit den Nutzervertretungen von Schule, Tagesschule

und Kindergarten angesprochen. Sollte sich aufgrund der Altlastensanierung ein Terminverzug ergeben, so werden rechtzeitig mit diesen Zwischenlösungen evaluiert.

6. ANTRAG

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

Beschluss

zu fassen:

Für die Realisierung der baulichen Massnahmen zur Umnutzung des Pavillon Melchenbühl für die Tagesschule und den Kindergarten 3 wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von **CHF 910'000.00** inkl. Reserven, Nebenkosten und MwSt. bewilligt.

Muri bei Bern, 06. Dezember 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilagen:

Beilage 1: Schulanlage Melchenbühl – Bauprojekt "Pavillon" vom 29.11.2021, erstellt von der Hausammann Architekten AG