

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 27. Februar 2023 cr

Oberstufenzentrum Worboden, Gesamtsanierung: Erste Lesung

Sitzung Nr.	Datum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer 620	Archivnummer 32/2/8
----------------	-------	------------	-----------------	------------------------	------------------------

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 6. Februar 2023 beschlossen, die Behandlung der Gesamtsanierung des Oberstufenzentrums Worboden zu verschieben. An der Sitzung ist unklar geblieben, ob der Grosse Gemeinderat das Geschäft in der Sitzung vom 20. März 2023 in erster Lesung behandeln oder direkt zuhanden der Stimmberechtigten verabschieden will. Aus diesem Grund wurden die Fraktionen gebeten, Fragen und Anträge bis am 13. Februar 2023 an das Ratssekretariat einzureichen.

2. Erläuterungen zum Geschäft

Die Erläuterungen zum Geschäft können den beiliegenden Botschaften vom 16. Januar 2023 entnommen werden. Sie haben seither keine Änderungen erfahren.

3. Stellungnahme zu den eingereichten Fragen und Anträgen

Der Gemeinderat nimmt nachfolgend zu den Fragen und Anträgen Stellung, die bis am 13. Februar 2023 eingegangen sind.

Nr.	Frage/Antrag	Stellungnahme
1	Wir erwarten, dass sich Personen im Rollstuhl barrierefrei und selbständig auf und im Schulgelände bewegen können. Das bedeutet: Die schweren Lift- und Eingangstüren müssen leicht zu öffnen sein, beispielsweise per Knopfdruck und INNERHALB der Turnhalle ist ein IV-WC nötig.	Es betrifft total 5 Eingangstüren (3 Aula/Turnhalle, 2 Klassentrakt), die mit einem Drucktaster, Motorenschloss und Antrieb aufgerüstet werden müssten. Pro Türflügel muss mit gut CHF 8'000.- gerechnet werden. Allerdings ist es so, dass sämtliche Personen einen Drucktaster bedienen müssten. Dieses System wird für Schulanlagen nicht empfohlen! Alternative ist eine automatische Schiebetüre (pro Stück ca. CHF 13'000.-). Ein zusätzliches IV-WC könnte analog dem bestehenden Putzraum im Bereich der Duschen eingebaut werden und würde nach einer Grobkostenschätzung etwa CHF 22'000.- kosten. Der Umbau der Lift-Schachttüren (betrifft 8 Haltestellen) kostet nach einer Offerte etwa CHF 110'000.-. Für alle diese Massnahmen würden zusätzliche Kosten in der Höhe von etwa CHF 172'000.- anfallen.
2.	Wie werden die Kosten von gegen 26 Mio. überhaupt finanziert? Woher kommt das Geld?	Die Kosten werden über Steuern, Eigenkapital und die Aufnahme von Fremdmitteln, beispielsweise bei Banken, Versicherungen, SUVA oder AHV, finanziert.
3.	Die Ausführungen zur Tragbarkeit sind ungenügend. Was sind die kurz-, mittel- und langfristigen Auswirkungen? Verschuldungsgrad?	Der Anhang 6 zeigt die Ergebnisse des aktualisierten Finanzplans 2023 bis 2027. Die Erfolgsrechnung schliesst in den fünf Jahren mit jährlichen Aufwandüberschüssen zwischen 960'000 und 3 Millionen Franken. Der Bilanzüberschuss sinkt

Nr.	Frage/Antrag	Stellungnahme
	„Schuldenbremse“? Abbau der Verschuldung?	<p>von aktuell 10,7 auf 1,24 Mio. Franken. Die Fremdmittel steigen von derzeit 22,3 auf 57,1 Mio. Franken. Die Finanzkennzahlen sind alle in Anhang 6 aufgeführt. Per Ende 2022 belaufen sich die Fremdmittel auf 19 Millionen Franken.</p> <p>Diese Aussagen bilden den aktuellen Kenntnisstand ab. Die Zahlen der Finanzplanung basieren alle auf Annahmen zur zukünftigen Entwicklung. Die wichtigsten Annahmen sind jene zur Entwicklung des Steuerertrages, des Personalaufwandes, des Sachaufwandes, der Investitionen und der kantonalen Lastenverteiler. Weicht eine dieser Annahmen von der tatsächlichen Entwicklung ab, ergibt dies in der Finanzplanung andere Ergebnisse. Entsprechend unsicher sind die Aussagen, wie die finanzielle Situation sein wird, wenn der Umbau in den Jahren 2026 und 2027 realisiert werden soll.</p> <p>Dass der Bestand an Fremdmitteln 40 Millionen Franken nicht übersteigen soll, ist eine Vorgabe, die sich die Gemeinde selber gesetzt hat und müsste entsprechend angepasst werden.</p> <p>Von Seiten des Kantons gibt es als einzige Vorgabe, dass ein allfälliger Bilanzfehlbetrag innert acht Jahren abgebaut sein muss. Die Finanzplanung zeigt, dass die Gemeinde nach der Sanierung des Oberstufenzentrums noch immer über einen Bilanzüberschuss verfügen wird.</p>
4.	Was für Auswirkungen hat die Verschuldung für den Worbboden auf die Sanierung anderer gemeindeeigenen Gebäude (nicht nur Schulen) für die kommenden Jahre? Welche werden in den nächsten Jahren saniert werden müssen?	<p>Die Finanzplanung 2023 bis 2027 zeigt auf, welche Investitionen für die Zukunft geplant sind und wie die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt sind. Alle Investitionen über 150'000 Franken bedürfen der Zustimmung des Grossen Gemeinderates. Kosten sie mehr als 2 Millionen Franken, ist zusätzlich die Zustimmung der Stimmberechtigten erforderlich. Grosser Gemeinderat und Stimmberechtigte steuern den Finanzhaushalt der Gemeinde somit ganz wesentlich.</p> <p>Ein absoluter Zwang für die Sanierung einer kommunalen Infrastruktur besteht selten. Der Sanierungsbedarf steigt mit zunehmendem Alter. Wann die Sanierung erfolgt, ist letztendlich immer auch ein politischer Entscheid, weil der Grosse Gemeinderat oder die Stimmberechtigten die finanziellen Mittel bewilligen müssen. Das vorliegende Geschäft ist ein Beispiel dafür.</p> <p>Die Ressourcen der Bauabteilung sind beschränkt. Dementsprechend werden zwischen 2025 und 2028 keine anderen mittel- bis grossen Projekte geplant. Die Schulanlage Sonnhalde (Altbau) und die Turnhalle Wyden sind je länger je mehr sanierungsbedürftig.</p>
5.	Die 1545 Fr./m2 sind unseres Erachtens nicht ganz korrekt. Bei den Referenzsanierungen der anderen	Bei den Vergleichsobjekten wurde ausser beim Oberstufenzentrum Eisengasse Bolligen nicht abgeklärt, ob bei ihnen auch schon Teilsanierungen vor der Gesamtsanierung ausge-

Nr.	Frage/Antrag	Stellungnahme
	<p>Gemeinden handelt es sich offensichtlich um Gesamtsanierungen. Wir haben aber schon Millionen im Rahmen der seit 10 Jahren laufenden und jetzt aufgegebenen Teilsanierungen ausgegeben (zwei Dächer, Lehrertrakt). Wie viel wurde bisher schon investiert? Man sollte das pro memoria mindestens erwähnen und als zweiten Quadratmeterpreis anführen.</p>	<p>führt wurden. Beim Vergleichsobjekt «Sanierung Oberstufenzentrum Eisengasse, Bolligen» wurde beispielsweise im Jahre 2003 eine Asbestsanierung und eine Erneuerung der Fenster ausgeführt. Zudem entstand ebenfalls ein neuer Lehrerbereich.</p> <p>Der Vergleich mit anderen Schulanlagen soll aufzeigen, ob die geplanten Investitionen im Quervergleich ungefähr vertretbar sind. Er soll eine Grössenordnung aufzeigen.</p> <p>Für die Flachdachsanierungen Schulhaustrakt West und Garderoben/Turnhalle wurde im Jahr 2018 CHF 222'600.- und Foyer+Sporthalle CHF 406'500.- investiert. Die Sanierung des Lehrerbereichs kostete CHF 788'557.20.</p>
6.	<p>Um welche Schadstoffe handelt es sich? Nur Asbest?</p>	<p>Bei den meisten Schadstoffen handelt es sich um Asbest (Bodenbeläge, Wandplattenkleber, Fensterkitt). Es sind diverse andere Schadstoffe nachgewiesen worden (Blei in der roten Farbe, Zink in der Tartanbahn). Die Übersicht ist im Kapitel «Bauschadstoffe» in den Auflageakten dokumentiert.</p>
7.	<p>Die Sanierung soll im Februar 2026 beginnen. Was passiert in den nächsten drei Jahren?</p>	<p>Die Meilensteine des weiteren Vorgehens sind: 2023/24 Projektplanung/Baugesuch, Ende 2024 Entscheid Baugesuch, 2025 Ausführungsplanung/Submissionen/Offerten, Februar 2026 Ausführung, Mitte 2027 Bezug.</p>
8.	<p>Der Worboden wurde für 450 Schüler gebaut. Jetzt sind es noch ungefähr die Hälfte. Unseres Erachtens ist der Gebäudekomplex unternutzt. Gab/gibt es Überlegungen, wie der unternutzte Raum künftig genutzt werden kann? Verlegung von Primarklassen und Schliessung von Schulhäusern? Vermietungen, z.B. Privatschulen (British School)? Verwaltungszweige?</p>	<p>Das Oberstufenzentrum Worboden wurde nicht für eine Anzahl Schüler, sondern für eine Anzahl Klassen gebaut, und zwar für deren 20.</p> <p>Der Unterricht und die pädagogischen Anforderungen an die Schule haben sich in den letzten 50 Jahren wesentlich geändert. Das führt zu einem höheren Flächenbedarf. Das Oberstufenzentrum Worboden hat eine Geschossfläche von 11'172 m² für 15 Klassen. Das Oberstufenzentrum Eisengasse Bolligen hat eine Geschossfläche von 9'200 m² für 10 Klassen. Dass das Oberstufenzentrum Worboden unternutzt sei, kann man somit nicht sagen.</p> <p>Wie in Ziff. 6.6 der Botschaft ausgeführt wird, wurde das Raumprogramm mit den Lehrpersonen und der PH Bern entwickelt. Dort ist ersichtlich, dass vier Räume – sie entsprechen zwei Klassenzimmern – wie bisher nicht benötigt werden und weiterhin der Musikschule zur Verfügung gestellt werden sollen. Alle anderen Räume benötigt die Schule. In den Plänen im Anhang 2 kann die geplante Nutzung jedes Raumes herausgelesen werden.</p>
9.	<p>Die Botschaft an das Volk ist unseres Erachtens ungenügend. Es fehlen wichtige Elemente: Wärmerückgewinnung, Sommerkühlung, Schadstoffe, Kosten Neubau, Problematik mit der bisherigen etappenweisen Sanierung... Völlig ungenügend sind die Ausführungen zu den</p>	<p>Die Botschaft an den Grossen Gemeinderat erstellt das Büro des Grossen Gemeinderates. Für Botschaften an die Stimmberechtigten gilt, dass die Erläuterungen kurz und sachlich sein sollen. Aufgrund der Debatte im Grossen Gemeinderat wird das Büro des Grossen Gemeinderates die Botschaft an die Stimmberechtigten fertigstellen.</p>

Nr.	Frage/Antrag	Stellungnahme
	Finanzen. Dazu gibt es gerade mal zweimal zwei Zeilen, während für die Lüftung 11 Zeilen vorgesehen sind. Die Botschaft ist zu baulastig und zu wenig (finanz-)politisch und muss unseres Erachtens überarbeitet werden. Wer soll das machen? Gemeinderat? Büro?	<p>Jede Person, die sich vertieft mit dem Geschäft vertraut machen möchte, kann die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung einsehen. Auf diese Möglichkeit wird auf Seite 2 der Botschaft aufmerksam gemacht.</p> <p>Die einzigen gesicherten finanziellen Angaben, die man beim vorliegenden Projekt machen kann, sind die Baukosten, indiziert für das Jahr 2022. Alle anderen finanziellen Angaben, insbesondere jene der Finanzplanung, sind äusserst unsicher, weil sie das Ergebnis vieler Annahmen sind. Ob diese Angaben zutreffend sind, darüber kann man unterschiedlicher Auffassung sein.</p>
10.	Uns scheint das Geschäft so wichtig, dass es trotz der informellen Aussprache der GGR-Mitglieder nach der letzten GGR-Sitzung zwei Lesungen braucht, wie das der Gemeinderat zu Recht vorgeschlagen hat. Wir stellen daher den Antrag, weiterhin die zwei Lesungen vorzusehen.	Der Gemeinderat überlässt den Entscheid, ob eine zweite Lesung durchgeführt werden soll, dem Grossen Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat kann gemäss Art. 45 der Geschäftsordnung einen solchen Beschluss fällen.
11.	Kostenvergleich zwischen dem heutigen Projekt und dem ausgeschriebenen Wettbewerb: Was wurde beim Wettbewerb zu welchem Preis eingerechnet? Bitte in Form einer tabellarischen Auflistung.	<p>Bei dem Wettbewerb/Studienauftrag ging es nicht primär um Kosten, sondern darum, die vorteilhafteste Idee aus mehreren Projekten herauszufiltern. Beim Studienauftrag wurden die Kosten der drei Projekte untereinander verglichen, weit weg von der Tiefe nach dem abgeschlossenen Vorprojekt-Plus. Deshalb sind diese Zahlen nicht vergleichbar. Wie an der Infoveranstaltung erläutert, ist das Projekt nicht mehr eine Gebäudehüllensanierung, sondern eine Gesamtsanierung. Im Wettbewerb wurden folgende Kosten notiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauvorbereitungsarbeiten/BKP 1: 2,5 Millionen Franken (davon für das Provisorium 1,27 Millionen Franken) - Gebäude/BKP 2: 12,76 Millionen Franken - Umgebung/BKP 4: 70'000 Franken - übrige Kosten: 3,3 Millionen Franken.
12	Honorare: Wurden die Kosten für die verschiedenen Vorleistungen im Haupthonorar abgezogen? Wie hoch sind die Honorare für den Kostenvoranschlag ausgefallen?	Vorleistungen wurden nicht abgezogen. Für die Phase Vorprojekt-Plus sind Honorarleistungen von 604'000 Franken angefallen. Für die Gesamtsanierung sind die Honorare mit 3,63 Millionen Franken veranschlagt – siehe Auflageakten.
13.	Ist es legitim, dass der Auftrag gegenüber dem Wettbewerb so viel höher ist und dies ohne Gegenofferte erfolgen kann?	Ja, erst die Tiefe des Vorprojektes-Plus zeigt verlässliche Kosten. Das Ziel der Vorprojekt-Plus-Phase war eine vertiefte Planung und ein Kostenvoranschlag +/-10%, damit während der Ausführungsphase grössere, negative Kostenüberraschungen ausbleiben. Für jede Arbeitsgattung wird das GP-Team Ausschreibungen erstellen und für sämtliche Arbeitsgattungen werden vor der Ausführung mehrere Offerten eingeholt und verglichen.
14.	Inwiefern gibt es eine Verzichtsplannung von anderen Projekten in der Gemeinde Worb?	Es gibt keine Verzichtsplannung. Die Vorhaben der Gemeinde werden nach Dringlichkeit priorisiert und behandelt. Die Ressourcen der Bauabteilung sind beschränkt, daher werden an-

Nr.	Frage/Antrag	Stellungnahme
		dere Projekte vor oder nach der Sanierung des Oberstufenzentrum Worboden geplant. Bei Vorhaben ab 150'000 Franken entscheidet der Grosse Gemeinderat, ob sie ausgeführt werden. Kosten sie über 2 Millionen Franken, liegt der Entscheid bei den Stimmberechtigten, sofern der Grosse Gemeinderat vorher einverstanden ist.
15.	Welche Auswirkungen haben die hohen Kosten des Projektes auf die Schuldenbremse?	Die Gemeinde Worb hat keine Schuldenbremse. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, dass die Fremdmittel 40 Millionen Franken nicht übersteigen. Wenn die Sanierung des Oberstufenzentrums realisiert wird, steigen die Fremdmittel über diese Grenze. Die nachgeführte Finanzplanung in Anhang 6 weist für 2027 eine Fremdmittelhöhe von 57 Millionen Franken aus.
16.	Beim Kostenvergleich mit anderen Schulen wurden diverse, bereits getätigte Kosten nicht einberechnet. Wie sieht ein Kostenvergleich unter Berücksichtigung folgender Punkte aus: Bereits investierter Betrag in die Sanierung des Dachs, Projektierungskosten (Vorkredit), Beschaffung von neuem Schulmobiliar, Abzug der qm des Lehrerbereichs, da bereits renoviert?	Im Lehrerbereich muss die Nordfassade nebst einigen kleineren Eingriffen komplett neu erstellt werden. Da bei den Vergleichsobjekten ebenfalls bereits Teilsanierungen vor einer Gesamtsanierung ausgeführt wurden, erübrigen sich hier Abzüge von sanierten Bauteilen. Beispielsweise wurde am Vergleichsobjekt «Sanierung Oberstufenzentrum Eisengasse, Bolligen» im Jahre 2003 eine Asbestsanierung und eine Erneuerung der Fenster ausgeführt. Zudem entstand damals auch ein neuer Lehrerbereich.
17.	Welchen Einfluss hat das Projekt auf den Finanzplan der Gemeinde Worb? Inwiefern müssen andere Projekte in der Gemeinde Worb aufgrund der hohen Kostenbelastung der Sanierung des Worbodens zurückgestellt werden?	In der Finanzplanung 2023 bis 2027 sind alle geplanten Investitionsvorhaben aufgeführt. Es ist keine Zurückstellung von Projekten geplant. Man muss beachten, dass die Sanierung des Oberstufenzentrums die personellen Kapazitäten der Bauabteilung stark beanspruchen wird. Wenn die Gesamtsanierung des Oberstufenzentrums genehmigt wird, kann der Leiter Liegenschaften die nächsten grösseren Sanierungsprojekte voraussichtlich erst 2027 an die Hand nehmen. Weitere Projekte in der Grössenordnung der vorliegenden Gesamtsanierung sind jedoch nicht absehbar.
18.	Auf welche Punkte kann innerhalb des Projektes am ehesten verzichtet werden, um die Kosten zu reduzieren?	Auf keine. Im Rahmen des Vorprojektes plus wurden zwei Monate dafür verwendet, alle nicht unbedingt nötigen Massnahmen zu streichen und damit die Kosten zu reduzieren. Der Leiter Liegenschaften und der beigezogene Bauherrenvertreter haben sich dieser Aufgabe intensiv gestellt. Alle vorgeschlagenen Massnahmen sind nach fünfzig Betriebsjahren erforderlich.

4. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 45 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates vom 13. November 2000 folgenden

Beschluss:

Der Grosse Gemeinderat beschliesst eine zweite Lesung des Geschäfts.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates



Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident



Christian Reusser
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Botschaft an den Grossen Gemeinderat vom 16. Januar 2023