

Gemeindeverwaltung Worb

Bärenplatz 1

Postfach

3076 Worb

T +41 31 838 07 00

F +41 31 838 07 09

info@worb.ch

www.worb.ch

worb

Verbindet.Uns.

**Botschaft zur
Gemeindeabstimmung
vom 22. Oktober 2023**

Entwurf

Gemeindeverwaltung Worb

Bärenplatz 1
Postfach
3076 Worb

T +41 31 838 07 00
F +41 31 838 07 09
info@worb.ch
www.worb.ch

worb
Verbindet.Uns.

Entwurf

Ergänzende Unterlagen zum Geschäft können bei der Gemeindeverwaltung Worb, Präsidialabteilung, Bärenplatz 1, 3076 Worb, Tel. 031 838 07 00, nach telefonischer Voranmeldung eingesehen werden.

Gesamtsanierung des Oberstufenzentrums Worboden

Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit XX Ja zu XX Nein, einen Verpflichtungskredits von 23.272 Millionen Franken für die Gesamtsanierung des Oberstufenzentrums Worboden und einen Verpflichtungskredit von 2.8 Millionen Franken für das Provisorium zu bewilligen.

Das Oberstufenzentrum Worboden ist nach fast 50 Betriebsjahren sanierungsbedürftig und in verschiedenen Bereichen nicht mehr auf dem neusten Stand. Mit einer Gesamtsanierung soll es für die kommende Nutzungsperiode von 30 bis 40 Jahren ertüchtigt und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

Weil das Gebäude als erhaltenswert gilt, wurde im ersten Schritt ein Studienwettbewerb durchgeführt. Drei Planungsteams reichten Vorschläge ein, wie das Oberstufenzentrum Worboden saniert werden könnte. Den Wettbewerb gewann die Büro B Architekten AG. Im zweiten Schritt wurde die Studie vertieft und eine Kostenberechnung mit einer Genauigkeit von +/- 10 Prozent erstellt.

Im Rahmen der Gesamtsanierung soll die Fassade komplett durch eine neue raumhohe Fassadenkonstruktion aus Holzmetall ersetzt werden. Es wird eine dreifach Wärmeschutz-Isolierverglasung eingebaut. Das östliche Flachdach des Klassentrakts wird saniert. Alle übrigen Flachdächer wurden bereits in früheren Jahren saniert, weil sie undicht waren.

Im Klassentrakt werden verschiedene Fachräume aufgehoben. Jedem der 15 Klassenzimmer wird neu ein Gruppenraum in der Grösse eines halben Klassenzimmers zugewiesen. Das Mobiliar in einzelnen

Fachräumen wird ersetzt. Die Gruppenräume werden mit bestehendem Mobiliar ausgerüstet. Für die Klassenzimmer wird im Rahmen eines gesonderten Projekts neues Mobiliar beschafft.

Es wird ein neues Lüftungssystem mit motorisierten Fensterflügeln und Oblichtern sowie pro Klassentrakt einem Abluftkanal mit Ventilator eingebaut. Mit Ausnahme der Klinkerböden werden alle Bodenbeläge ersetzt. Weiter wird die gesamte Beleuchtung auf LED umgerüstet, die Heizungs- und Sanitäreanlagen werden ersetzt und die Elektroinstallationen neu gemacht. Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit wird ein Lift von der Galerie in die Turnhalle eingebaut. In der Aula wird die Bühnentechnik ersetzt. Schliesslich soll der Pausenplatz attraktiver gestaltet und begrünt werden.

Der Unterricht findet während der rund 16-monatigen Bauphase vom Februar 2026 bis Juli 2027 in einem Provisorium statt.

1 Ausgangslage

Das Oberstufenzentrum Worboden ist nach fast 50 Betriebsjahren sanierungsbedürftig und in verschiedenen Bereichen nicht mehr auf dem neusten Stand. Nebst der Gebäudehülle müssen Massnahmen in den Bereichen Haustechnik, Elektro, Beleuchtung, Erdbebensicherheit, Barrierefreiheit, Schadstoffsanierung und Unfall-Sicherheit umgesetzt werden. Weil sich der Unterricht in den letzten 50 Jahren stark verändert hat, sind im Gebäude zudem bauliche Anpassungen nötig, damit das Oberstufenzentrum den aktuellen pädagogischen Anforderungen wieder genügt.

2 Zielsetzungen

Die Gemeinde verfolgt mit der Gesamtsanierung des Oberstufenzentrums Worboden folgende Zielsetzungen:

- Das Oberstufenzentrum Worboden wird für die kommende Nutzungsperiode von 30 bis 40 Jahren ertüchtigt. Weiteren Schäden am Gebäude wird vorgebeugt.
- Die Raumaufteilung und -ausstattung für den Schulunterricht unterstützen die aktuellen pädagogischen Anforderungen.
- Die Unterrichtszimmer weisen vertretbare Raumtemperaturen, eine gute Luftqualität und angenehme Lichtverhältnisse auf.
- Das Sanierungsvorhaben erfüllt alle Vorgaben, damit einer Baubewilligung nichts im Wege steht.
- Das Sanierungsvorhaben erfüllt Minergie-Anforderungen.
- Im Rahmen der Sanierung werden möglichst alle Altlasten beseitigt, damit das Oberstufenzentrum anschliessend möglichst schadstofffrei ist. Der Verzicht auf Altlastensanierungen erfolgt nur in besonderen Fällen und muss begründet werden.
- Die Betriebskosten werden optimiert.

3 Projektentwicklung

Das Oberstufenzentrum Worboden gilt als erhaltenswertes Gebäude. Aus diesem Grund führte die Gemeinde im Jahr 2021 einen Studienauftrag durch, wie das Gebäude saniert werden könnte. Es bewarben sich neun Planungsteams um den Auftrag. Den Zuschlag erhielten die drei Planungsteams unter der Federführung von 3B Architekten AG, Büro B Architekten AG und Batimo AG Architekten SIA.

Die Ergebnisse des Studienauftrags bewertete ein Beurteilungsgremium, dem Vertreter des Gemeinderates, der Planungskommission und Fachleute angehörten. Bewertet wurden die Kriterien Architektur, Nutzung/Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit/Ökologie und Ausführung.

Das Beurteilungsgremium kam einstimmig zum Schluss, dass die Studie des Büros B Architekten AG mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projekts zu beauftragen sei. Das Lösungskonzept überzeuge in den beurteilten Kriterien und erfülle die hohen und vielfältigen Anforderungen, welche die Gesamtsanierung dieses Worber Wahrzeichens stelle. Das Planerteam ver-

zichte in seinem Konzept bewusst auf grössere Anpassungen im architektonischen Ausdruck. Es zeige schlüssig, dass keine wesentlichen Veränderungen in der Architektursprache vorgenommen werden dürften. Der ursprüngliche Charakter des Gebäudeensembles bleibe erhalten. Der Ausdruck der Fassade bleibe kräftig und verleihe dem Ensemble weiterhin die Ausstrahlung, die es aufgrund seiner öffentlichen Funktion, der herausragenden Lage im Siedlungsgefüge und als identitätsstiftendes Element der Gemeinde verdiene. Dieser Empfehlung schloss sich der Gemeinderat an.

Am 21. März 2022 bewilligte der Grosse Gemeinderat einen Planungskredit von 690'000 Franken, um die vom Büro B Architekten AG erarbeitete Studie weiterzubearbeiten und zu vertiefen. Als Ergebnis sollte eine umfassende Studie samt einer Kostenberechnung mit einer Genauigkeit von +/- 10 Prozent vorliegen. Diese Arbeiten wurden zwischen April und November 2022 durchgeführt.

4 Sanierungsmassnahmen

Nach 50 Jahren Betriebsdauer müssen am Oberstufenzentrum Worboden viele bauliche Massnahmen vorgenommen werden.

4.1 Fassade

Die Fassadenkonstruktion wird komplett ersetzt. Die neue raumhohe Fassadenkonstruktion aus Holzmetall wird in Elementbauweise erstellt, was zu einer kurzen Montagedauer führt. Die Elemente werden zwischen die bestehenden Stahlstützen eingebaut. Die Proportionen und Radien der Storenkastenbänder werden vom Bestand übernommen. Es wird eine Dreifach-Wärmeschutz-Isolierverglasung eingebaut. Die Heizkörper werden im Brüstungsbereich befestigt. Ebenfalls wird der Elektrokanal in die Brüstung integriert.

4.2 Flachdach

Das östliche Flachdach des Klassentraktes wird saniert und darauf die bereits bestehende Photovoltaik-Anlage erweitert. Die übrigen Flachdächer wurden bereits in früheren Jahren saniert, weil sie undicht waren.

4.3 Raumaufteilung

Im Klassentrakt wird die Raumaufteilung flexibler gestaltet. Jedem der 15 Klassenzimmer wird ein Gruppenraum in der Grösse eines halben Klassenzimmers zugewiesen. Zahlreiche bestehende Fachräume werden aufgehoben, weil für sie kein Bedarf mehr besteht. Sie werden zu Klassenzimmern oder Gruppenräumen umgenutzt. In Zukunft wird es nur noch sechs Fachräume haben, zwei für textiles und technisches Gestalten, zwei für bildnerisches Gestalten und zwei für den Unterricht im Fach Natur – Mensch – Umwelt. Es sind keine baulichen Erweiterungen des Klassentrakts oder des Aula-/Turnhallentraktes nötig. In den Grundrissplänen im Anhang ist vermerkt, wie die einzelnen Räume im Klassentrakt in Zukunft genutzt werden sollen.

4.4 Lüftung

Die Lüftung erfolgt heute durch Öffnen der Fenster. Damit lassen sich die geltenden Normen nicht einhalten. Im Rahmen der Projektierung wurden verschiedene Lüftungssysteme geprüft und Simulationen vorgenommen. Als beste Variante erwies sich folgende Lösung: Pro Klassenzimmer werden zwei Fenster und das Oblicht zum Gang mit Motoren ausgestattet. Zudem wird in beiden Flügeln des Klassentrakts je ein Abluftkanal mit einem Ventilator auf dem Dach eingebaut. Dieses System ermöglicht es, die Lüftung im Schulhaus elektronisch zu steuern. Zum Luftaustausch werden die Fenster und Oblichter elektrisch geöffnet und die Ventilatoren werden in Betrieb genommen. Die Vorteile dieses Systems sind: geringer baulicher Eingriff, marginaler Platzbedarf für Luftleitungen, effiziente Nachtauskühlung im Sommer und intensive Lüftung am Morgen, kostengünstige Lufterneuerung im Verhältnis zur Investition, kontrollierter Luftaustausch, optimale Aktivierung der baulichen Speichermasse, Wärmerückgewinnung der Abluft, Minergie-Zertifizierung möglich.

4.5 Bodenbeläge

Die Klinkerböden in den Gängen, Treppenhäusern und in der Aula sind in gutem Zustand und können belassen werden. Die Bodenbeläge in den Klassenzimmern und in den Fachräumen müssen jedoch ersetzt werden.

4.6 Beleuchtung

Die gesamte Beleuchtung muss erneuert werden. Sie wird auf LED umgestellt. Der Stromverbrauch kann dadurch wesentlich reduziert werden.

4.7 Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen

Bei der Heizung und bei den Sanitäreinrichtungen müssen die meisten Anlagen und Leitungen ersetzt werden. Die Sondagen haben gezeigt, dass das kostengünstigere Inline-Verfahren nicht möglich ist. Auch die Elektroinstallationen müssen grösstenteils neu gemacht werden, weil sie den heute geltenden Normen nicht mehr entsprechen.

4.8 Barrierefreiheit

Für die Beurteilung der Massnahmen zur Barrierefreiheit wurde Procap beigezogen. Die wichtigste Massnahme zur Gewährleistung der Barrierefreiheit ist der Einbau eines Lifts von der Galerie in die Turnhalle. Der Lift wird auch dem Hauswart zum Transport der Reinigungsmaschinen dienen. Ansonsten sind nur geringfügige Massnahmen erforderlich.

4.9 Mobiliar

Das Mobiliar in den Klassenzimmern wird ersetzt. Der dafür nötige Kredit hat der Grosse Gemeinderat bereits bewilligt, weil in allen Worber Schulen das Mobiliar in den Klassenzimmern aus pädagogischen Gründen und aufgrund des Alters ersetzt werden muss. Die Gruppenräume werden mit bestehendem Mobiliar ausgerüstet, das Mobiliar in einzelnen Fachräumen und in Korridoren ersetzt.

4.10 Aula

In der Aula muss die 50-jährige Bühnentechnik ersetzt werden. Zudem werden einige Unterhaltsarbeiten vorgenommen.

4.11 Pausenplatz

Schliesslich ist eine Aufwertung des Pausenplatzes vorgesehen. Er soll attraktiver gestaltet und begrünt werden.

5 Provisorium

Während der Gesamtsanierung des Oberstufenzentrum muss der Schulbetrieb in ein Provisorium ausgelagert werden. Die Gründe dafür sind folgende:

- Lärm: Es handelt sich beim Oberstufenzentrum um einen Massivbau aus Beton. Arbeiten am Beton übertragen sich im ganzen Gebäude. Ein Unterrichtsbetrieb während der Bauarbeiten ist so nicht möglich.
- Sicherheit: Ein Unterrichtsbetrieb und ein gleichzeitiger Baustellenbetrieb sind aus Sicherheitsgründen sehr problematisch.
- Zeitdauer: Das Provisorium erlaubt eine kurze und intensive Bauzeit.
- Kosten: Die kurze Bauzeit hat die geringsten Kosten zur Folge.
- Fehlende räumliche Kapazitäten in den anderen Schulanlagen: Es ist aus räumlichen und organisatorischen Gründen nicht möglich, die rund 280 Schülerinnen und Schüler des Oberstufenzentrums Worboden in den anderen Schulanlagen der Gemeinde unterzubringen.

Das Provisorium wird auf dem roten Platz vor der Turnhalle realisiert.

6 Meilensteine

Nach der Genehmigung des Kredits durch die Stimmberechtigten wird die Projektplanung vertieft, so dass ungefähr Mitte 2024 das Baugesuch eingereicht werden kann. Der Entscheid zum Baugesuch sollte Ende 2024 vorliegen. Im Jahr 2025 wird die Ausführungsplanung vorgenommen und es werden die Arbeiten ausgeschrieben. Die Sanierungsarbeiten starten im Februar 2026 und dauern bis zu den Sommerferien 2027. Das Provisorium wird vorläufig erstellt und im Anschluss wieder abgebaut.

7 Geprüfte Alternativen

Es wurden Alternativen zur vorgeschlagenen Gesamtsanierung geprüft.

7.1 Neubau anstelle einer Sanierung

Die Gemeinde Belp hat anstelle einer Sanierung den Neubau einer Schulanlage geplant. Dieser Neubau hätte rund drei Mal mehr gekostet als die Sanierung. Die am vorliegenden Projekt beteiligten Fachleute kamen zur Einschätzung, dass dies auch beim Oberstufenzentrum Worbboden der Fall wäre.

7.2 Verzicht auf das Provisorium

Es wurde geprüft, ob in den bestehenden Räumlichkeiten während der Gesamtsanierung ein Schulbetrieb möglich ist und so auf das Provisorium verzichtet werden könnte. In diesem Fall würden alle Vorteile, wie sie in Kapitel 5 aufgeführt sind, entfallen. Der Schulbetrieb würde sehr lange beeinträchtigt, weil nur während der Schulferien, also während rund neun Wochen, intensiv gebaut werden könnte. Zudem müssten während der langen Bauzeit immer wieder Provisorien für Elektro, Heizung, Sanitär und Sicherheit auf- und wieder abgebaut werden.

Die Gemeinde Bolligen versuchte, während der Gesamtsanierung der Schulanlage Eisengasse den Unterrichtsbetrieb weiterzuführen. Sie musste diesen Versuch aber abbrechen. Der Unterricht findet nun bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Schulanlage Rothuus statt.

8 Kosten und Finanzierung

Die Gesamtsanierung kostet insgesamt CHF 23'272'400.00 und wird durch Aufnahme eines Kredits finanziert. Die Finanzierung des Provisoriums im Betrags von CHF 2'800'000.00 erfolgt gestaffelt über drei Jahre über die Erfolgsrechnung.

Durch die Investition von CHF 23'272'400.00 wird die Erfolgsrechnung mit Abschreibungen von rund CHF 834'200.00 und mit Zinsen von rund CHF 232'700.00 pro Jahr belastet.

9 Tragbarkeit

Die aktuelle Finanzplanung für die Jahre 2023 bis 2027 zeigt jährliche Defizite zwischen 928'000 und 3 Millionen Franken. Das Eigenkapital reduziert sich von 19.9 auf 9.7 Mio. Franken. Gleichzeitig erhöht sich die Verschuldung von 20.7 auf 55.4 Mio. Franken.

Die Zahlen der Finanzplanung sind Prognoseannahmen und mit grossen Unsicherheiten verbunden. Die im Jahr 2022 erstellte Finanzplanung 2023 bis 2027 ging davon aus, dass die Jahresrechnung 2022 mit einem Überschuss von rund 93'000 Franken abschliesst. Tatsächlich schloss sie aber mit einem Überschuss von 1.7 Millionen Franken ab. Sie schloss also rund 1.6 Millionen Franken besser ab als erwartet.

Aus diesem Grund ist es zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich zu sagen, wann eine Steuererhöhung allenfalls erforderlich sein wird.

10 Vergleich der Sanierungskosten

Um festzustellen, ob die Kosten der geplanten Gesamtsanierung vertretbar sind, wurde ein Vergleich mit Sanierungen ähnlicher Schulanlagen in anderen Gemeinden vorgenommen. Als Referenzgrösse wurden die Sanierungskosten pro Quadratmeter ermittelt. Der Vergleich zeigt, dass die Kosten von 1'545 Franken pro Quadratmeter vergleichsweise tief sind. In den meisten verglichenen anderen Schulanlagen liegen sie zwischen 1'750 und knapp 2'200 Franken. In diesem Vergleich wurde bei allen Schulanlagen nicht berücksichtigt, welche Investitionen in früheren Jahren vorgenommen worden waren.

11 Argumente des Grossen Gemeinderates

Die Mehrheit betont, dass

–

Dafür



XX Stimmen

Die Minderheit betont, dass

–

Dagegen



XX Stimmen

12 Antrag und Beschluss

Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit XX zu XX Stimmen folgenden

Beschluss:

1. Für die Gesamtsanierung der Schulanlage Worboden wird ein Verpflichtungskredit von CHF 23'272'400.00 bewilligt.
2. Für die Finanzierung des Provisoriums wird zusätzlich folgender Verpflichtungskredit zulasten der künftigen Erfolgsrechnungen bewilligt:

– Erfolgsrechnung Jahr 2025	CHF	500'000.00
– Erfolgsrechnung Jahr 2026	CHF	1'600'000.00
– <u>Erfolgsrechnung Jahr 2027</u>	<u>CHF</u>	<u>700'000.00</u>
– Total	CHF	2'800'000.00
3. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Worb, 1. Juni 2023

Namens des Grossen Gemeinderates

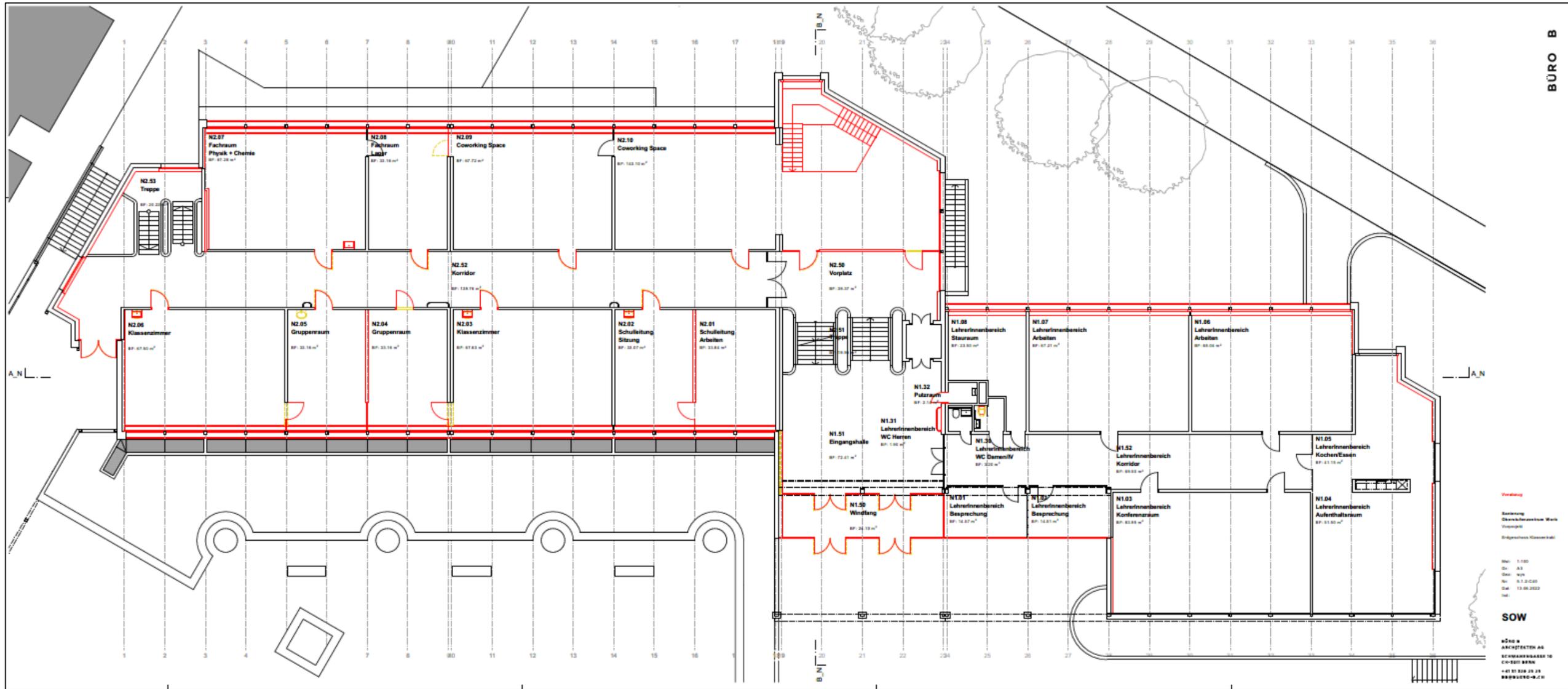
Catarina Jost
Präsidentin

Jürg Bigler
Sekretär

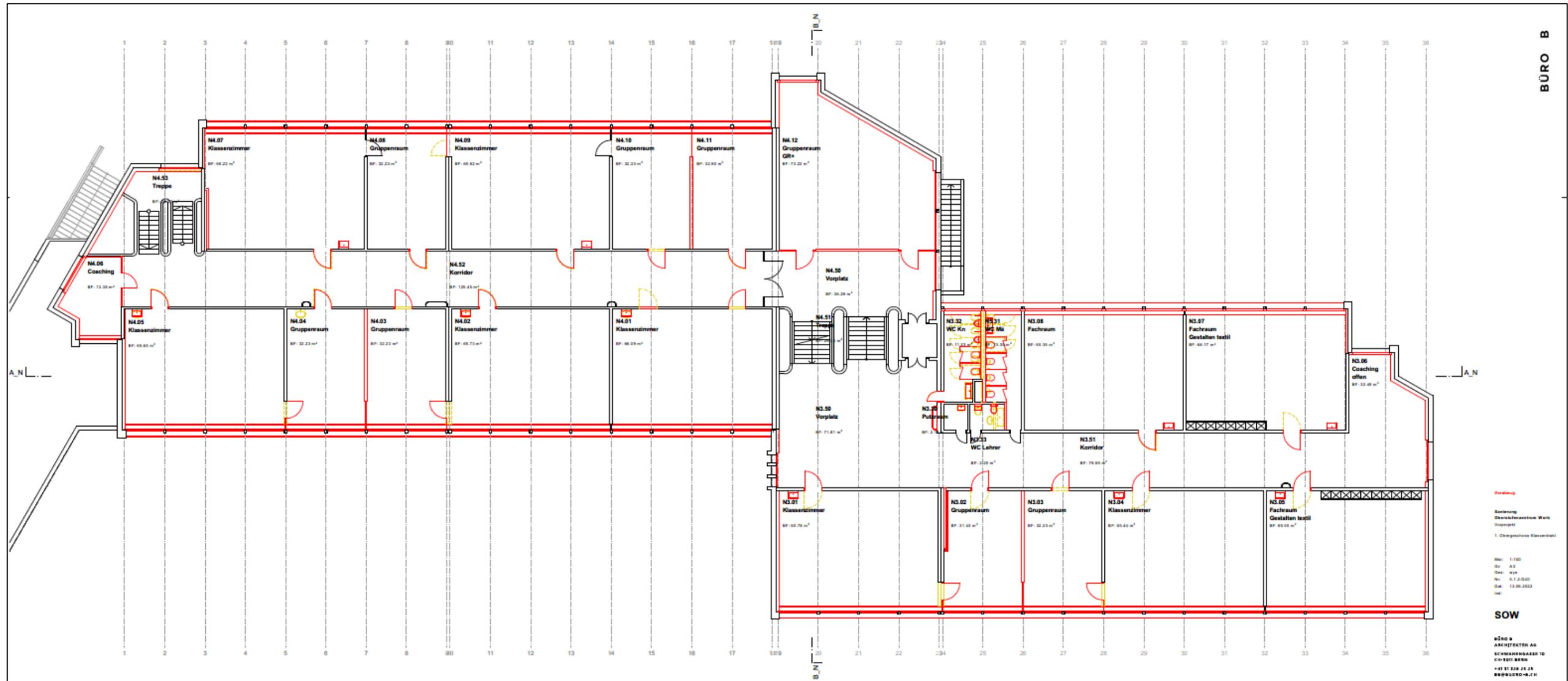
Anhang:

- Grundrisse
- Provisorium

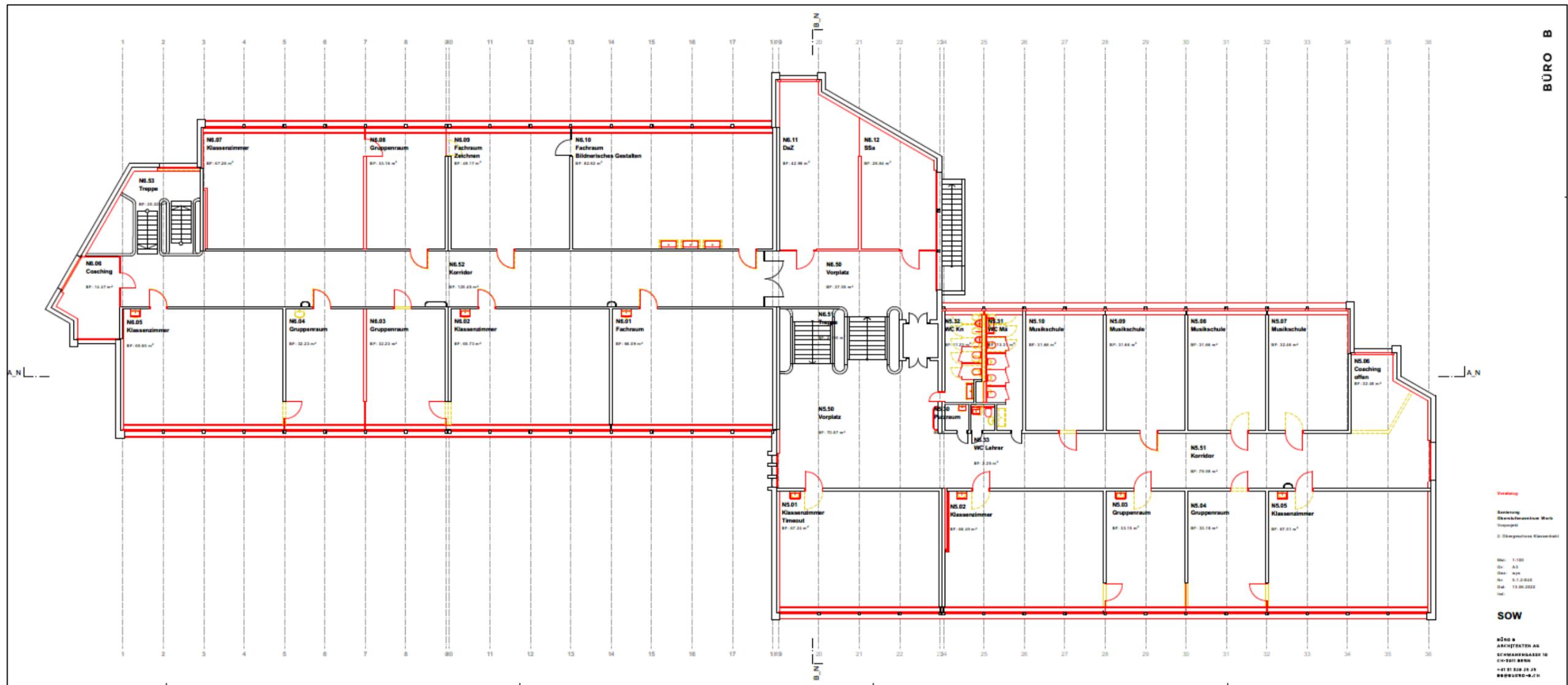
Grundriss Klassentrakt Erdgeschoss



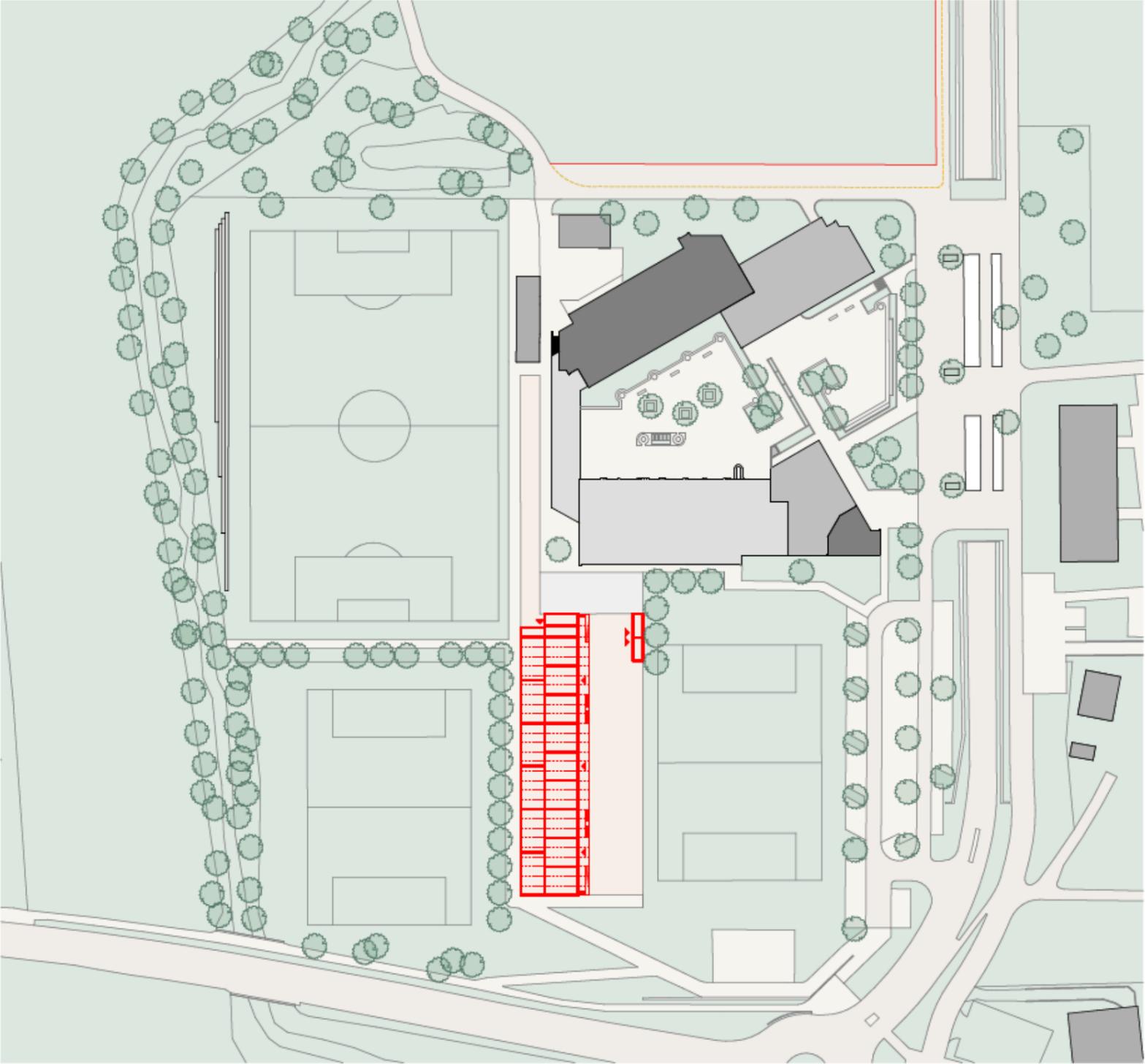
Grundriss Klassentrakt 1. Obergeschoss



Grundriss Klassentrakt 2. Obergeschoss



Situationsplan Provisorium



BÜRO B



VORABZUG

Sanierung
Oberstufenzentrum Worb
Vorprojekt

Situation
Provisorium

Mst: 1:1000
Gr: A3
Gez: wys
Nr: 5.1.6_M04_12
Dat: 07.07.2022
Ind:

SOW

BÜRO B
ARCHITEKTEN AG
SCHWANENGASSE 10
CH-3011 BERN
+41 31 328 25 25
BB@BUERO-B.CH