

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 28. Februar 2022 jb

Oberstufenzentrum Worboden, Gesamtsanierung; Projektierungskredit: Kreditbewilligung

| | | | | | |
|------------------|---------------------|------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Sitzung Nr. 4 | Datum 28.02.2022 | Traktandum | Beschlussnummer | Geschäftsnummer 620 | Archivnummer 32/2/8 |
|------------------|---------------------|------------|-----------------|------------------------|------------------------|

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 im Bereich Haustechnik, Elektro, Beleuchtung, Erdbebensicherheit, Behindertengerechtigkeit und Unfall-Sicherheit umgesetzt werden. Da sich der Unterricht in den letzten 50 Jahren stark verändert hat, sind mit der Sanierung auch baulichen Anpassungen nötig, damit das Gebäude wieder den aktuellen Anforderungen der Pädagogik (Stichwort Lehrplan 21) genügt.

Der Gemeinderat strebt an, dass die Schülerinnen und Schüler und die Lehrpersonen durch die Sanierungsmassnahmen möglichst wenig belastet und auch die Kosten tief gehalten werden. Aus diesem Grund schlägt er dem Grossen Gemeinderat vor, eine Gesamtsanierung des Oberstufenzentrums Worboden vorzunehmen. Es sollen alle Massnahmen koordiniert realisiert werden, anstatt sie auf verschiedene einzelne Sanierungsprojekte aufzuteilen.

Ziel der Gesamtsanierung ist es, unter Rücksichtnahme auf den laufenden Schulbetrieb, die Schulanlage so zu modernisieren, dass diese in allen relevanten Kriterien die zukünftigen Anforderungen wieder für viele Jahre erfüllt.

Im ersten Schritt hat der Grosse Gemeinderat am 12. Oktober 2020 einen Projektierungskredit von 234'000 Franken zur Durchführung eines Studienauftrags zur Sanierung der Gebäudehülle des Oberstufenzentrums Worboden bewilligt. Die damalige Botschaft an den Grossen Gemeinderat informiert umfassend über die Vorgeschichte des Projekts.

2. Studienauftrag

Der Gemeinderat führte den Studienauftrag zur Sanierung des Oberstufenzentrums Worboden im Jahr 2021 im selektiven Verfahren durch. Damit trug er dem Umstand Rechnung, dass das Gebäude als erhaltenswert eingestuft wird. Es bewarben sich neun Planungsteams um den Auftrag. Den Zuschlag erhielten drei Planungsteams unter der Federführung von 3B Architekten AG, Büro B Architekten AG und Batimo AG Architekten SIA. Für die Ausarbeitung der Studie stand den drei Architekturbüros die Zeit zwischen dem 29. Juni und dem 21. Oktober 2021 zur Verfügung. Mit der Durchführung eines Studienauftrages (qualifiziertes Verfahren nach SIA) wurden auch die Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllt.

Die Studienergebnisse wurden von einem Beurteilungsgremium bewertet, dem die Sachmitglieder Gemeindepräsident Niklaus Gfeller, Gemeinderat Bruno Wermuth und als Mitglied der Planungskommission Alfred Wirth und die Fachmitglieder Rolf Nöthiger, Claude Rykart, Carlo Sutter und Nick Ruef angehörten. Sie wurden unterstützt vom Leiter der Bauabteilung Urs Thöni, dem Leiter Bauinspektorat Konrad Joss, dem Leiter Liegenschaften Kevy Guggisberg, dem Schulleiter Oliver Rüesch, dem Hauswart Thomas Wymann, der Leiterin Planung und Umwelt Silvia Berger, Marlen Bigler (Bauingenieurwesen/Statik), Bruno Wegmüller (Wirtschaftlichkeit/Kosten), Dario Sciuchetti (Verfahrensbegleitung) und Philipp Christen (Verfahrensbegleitung).

Die Studienergebnisse wurden nach den Kriterien Architektur, Nutzung/Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit/Ökologie und Ausführung bewertet. Alle drei eingereichten Studien erfüllten die gestellte Aufgabe und wurden daher pauschal mit je 30'000 Franken entschädigt.

Das Beurteilungsgremium führte am 9. September 2021 Zwischenbesprechungen mit den einzelnen Planungsteams durch und am 9. November 2021 die Schlussbesprechung. Es empfahl dem Gemeinderat einstimmig, die Studie des Planungsteams unter der Federführung des Büros B Architekten AG mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projekts zu beauftragen. Dieser Empfehlung hat sich der Gemeinderat am 20. Dezember 2021 angeschlossen. Die drei Studienberichte wurden vom 17. bis 28. Januar 2022 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums kann in den Auflageakten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Das Lösungskonzept der Büro B Architekten AG überzeugt in den beurteilten Kriterien Architektur, Nutzung/Funktionalität, Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit/Ökologie und erfüllt die hohen und vielfältigen Anforderungen, welche die Gesamtsanierung dieses Worber Wahrzeichens stellt. Das Planerteam verzichtet in seinem Konzept bewusst auf grössere Anpassungen im architektonischen Ausdruck. Es zeigt schlüssig, dass keine wesentlichen Veränderungen in der Architektursprache vorgenommen werden dürfen. Der ursprüngliche Charakter des Gebäudeensembles bleibt aufgrund des vergleichsweise konservativen Ansatzes erhalten. Der Ausdruck der Fassade bleibt kräftig und verleiht dem Ensemble weiterhin die Ausstrahlung, die es aufgrund seiner öffentlichen Funktion, der herausragenden Lage im Siedlungsgefüge und als identitätsstiftendes Element der Gemeinde verdient.

3. Projektierungskredit

Im nächsten Schritt soll mittels einem «Vorprojekt Plus» die vom Planungsteam unter der Federführung von Büro B Architekten AG erarbeitete Studie weiterbearbeitet und vertieft werden. Dazu wird eine Kostenberechnung mit einer Genauigkeit von +/-10% erarbeitet. Dafür soll der Grosse Gemeinderat einen Projektierungskredit bewilligen.

Wie sich nach dem Studienauftrag zeigte, sind die Realisierungskosten ohne weitere eingehende Projektierung nicht mit der angezeigten Genauigkeit abschätzbar. Dazu sind der Projektumfang und die Komplexität der Aufgabe zu gross. Das ursprüngliche Vorhaben, nach dem Studienauftrag dem Parlament und der Stimmbevölkerung direkt einen Ausführungskredit zu beantragen, musste der Gemeinderat daher verwerfen.

Mit dem beantragten Projektierungskredit sollen unter anderem in den nächsten Monaten Sondagen und Abklärungen, die zu vertieften Kenntnissen der Bausubstanz führen, vorgenommen werden. Diese detaillierten Informationen sind erforderlich, damit während der Ausführung weniger Überraschungen zutage treten, welche den Bauablauf negativ beeinflussen könnten. Solche Überraschungen aufgrund fehlender Detailkenntnisse wirken sich in aller Regel negativ auf Termine und Kosten aus und sollten unbedingt durch eine sorgfältige Planung vermieden werden. Ausserdem wird damit einer rollenden Planung (Planen und entscheiden während der Ausführung) weitestgehend entgegengewirkt. Die Arbeiten die mit dem «Vorprojekt Plus» ausgeführt werden, sind also Vorleistungen, die ein nicht zu vermeidender Bestandteil des Ganzen sind und die Kosten- und Terminalsicherheit im Hinblick auf die Kreditbeantragung wesentlich erhöhen.

Im Projektierungskredit sind Honorare für den Generalplaner, für den Architekten und für Spezialisten wie Bauingenieur, Haustechnikingenieure, Elektroingenieur, Fassadenplaner, Bauphysiker, Brandschutzplaner, Lichtplaner und Farbgestalter enthalten. Auch müssen weitere Abklärungen, Massnahmen und Untersuchungen am Bestand getroffen werden. Zudem müssen, wie bereits erwähnt, Sondagen und Altlastenuntersuchungen durchgeführt werden, um zu möglichst umfassenden Kenntnissen zu gelangen. Zum Ende des Vorprojekt Plus werden folgende Unterlagen abgegeben: Grundrisspläne, Schnittpläne, Fassadenansichten, Detailpläne Fassade und Dach, Konzeptpläne für Klassenräume, Gruppenräume und Fachräume, Haustechnikkonzepte (Elektro/Beleuchtung, Lüftung, Heizung, Sanitär), Massnahmen für Bauphysik und Nachhaltigkeit, Baubeschrieb, Farb- und Materialbeschrieb sowie eine Kostenschätzung +/-10%.

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde als Bauherrin fachlich von Rolf Nöthiger, dipl. Architekt FH/SIA, ANS Architekten und Planer Worb, unterstützt wird. Die dafür entstehenden Kosten können während der Projektierungsphase über den nicht ausgeschöpften Betrag für den Studienauftrag finanziert werden.

Während der Vorprojektphase finden regelmässig Besprechungen mit der Schulleitung, dem Hauswart und den Departementen Bau und Bildung statt. Die Schulleitung ihrerseits wird dafür besorgt sein, die Anliegen der Lehrpersonen und der Schülerinnen und Schüler in diese Besprechungen einzubringen.

Aus früheren Projekten ist bekannt, dass die Schulleitung bei solch grossen Vorhaben zeitlich sehr stark belastet wird. In einer ordentlichen Vollzeitstelle einer Schulleitungsperson sind rund 10 Stellenprozent für besondere Vorhaben eingerechnet. Die Erfahrungen zeigen, dass in der Vorprojektphase eine zeitliche Belastung von rund 20 Prozent zu erwarten ist. Die Differenz von 10 Prozent wird die Gemeinde finanzieren, damit der betroffene Schulleiter einige Aufgaben zeitlich befristet an die Schulleiterin oder an Lehrpersonen delegieren kann.

4. Provisorischer Zeitplan

Der Gemeinderat strebt an, die Vorprojektphase Ende August abzuschliessen. Das Vorprojekt Plus wird anschliessend der Baukommission, der Bildungskommission und der Finanzkommission zur Stellungnahme unterbreitet. Die Behandlung im Grosse Gemeinderat ist für die Sitzung vom 17. Oktober 2022 vorgesehen. Wenn dieser Zeitplan eingehalten werden kann, könnten die Stimmberechtigten am 27. November 2022 über den erforderlichen Ausführungskredit entscheiden. Im Herbst 2023 würden das Baubewilligungsverfahren, die Ausführungsplanung und Anfang 2024 die Ausschreibungen durchgeführt. Mit der Ausführung könnte im Frühsommer 2024 (Montage von Provisorien) begonnen werden.

5. Kosten Projektierungskredit

| | | |
|--|------------|-------------------|
| - Architekt und Generalplaner | CHF | 257'900.00 |
| - Fachplaner | CHF | 188'100.00 |
| - Zusatzleistungen für Bestandesaufnahmen durch Generalplaner-Team | CHF | 57'500.00 |
| - Nebenkosten Planerteam | CHF | 15'105.00 |
| - Drittkosten für Sondagen und Altlastenuntersuchungen | CHF | 90'000.00 |
| - Entschädigung Schulleitung | CHF | 10'800.00 |
| - Unvorhergesehenes/Reserven ca. 3% | CHF | 21'263.50 |
| - Mehrwertsteuer 7.7% | CHF | 49'331.50 |
| Total | CHF | 690'000.00 |

Die abgeschätzten Kosten für die honorarberechtigte Bausumme gemäss Offerte des Architekten und Generalplaners Büro B wurde im Rahmen des Studienauftrages durch E'xact Kostenplanung AG Worb evaluiert. Das Departement Bau sowie die Bauherrenunterstützung Rolf Nöthiger, dipl. Architekt FH/SIA, ANS Architekten und Planer Worb, beurteilen die eingereichte Offerte des Architekten und Generalplaners Büro B als fair und angemessen.

6. Finanzierung

Die Finanzierung des Projektierungskredites erfolgt über den Steuerhaushalt. Im Finanzplan 2022 – 2026 sind im Jahr 2022 für das Vorhaben 500'000 Franken eingestellt. Dieser Betrag war eine sehr grobe Schätzung und Teil der Position 374.01 in der Investitionsplanung. Für die Gesamtanierung des Oberstufenzentrums Worboden sind im Finanzplan 2022 – 2026 insgesamt 13,15 Mio. eingestellt.

7. Folgekosten

Die Investition von 690'000 Franken belastet die Erfolgsrechnung, bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 25 Jahren, mit Abschreibungen von 27'600 Franken und mit Fremdkapitalzinsen von rund 5'200 Franken pro Jahr.

8. Vereinbarkeit mit Legislaturzielen

Die Vereinbarkeit mit Legislaturzielen und dem Massnahmenplan ist gegeben.

9. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 49 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 folgenden

Beschluss:

1. Für die Sanierung des Oberstufenzentrums Worboden wird ein Projektierungskredit von CHF 690'000.00 bewilligt; betroffen ist das Konto 374.5040.12 der Investitionsrechnung.
2. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates



Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident



Jürg Bigler
Gemeindeschreiber-Stv.