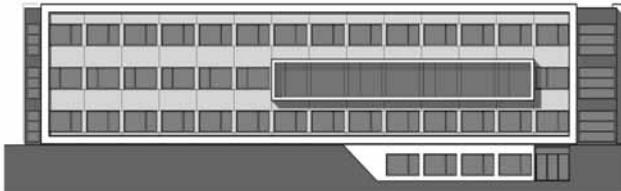


**Botschaft des Gemeinderates zur  
Volksabstimmung vom 27. September 2009**

# **Verpflichtungskredit für die Sanierung Schulhaus Lee 2**





## 1. Worum geht es?

Das Schulhaus Lee 2 ist altersbedingt sanierungsbedürftig. Der Gemeinderat hat im Rahmen des Sanierungsprogramms für die Schulanlagen ein Projekt zur Sanierung der Gebäudehülle des Schulhauses Lee 2 mit Wärmedämmung einschliesslich Flachdach, Erneuerung von Fenstern und Brüstungen, Sonnen- und Wetterschutz, Heizkörpern sowie Raumbelichtung und Böden in den Schulräumen mit veranschlagten Kosten von Fr. 2'796'000 beschlossen. Die Sanierung soll den Minergiestandard für Schulen erreichen und den Energiebedarf wesentlich senken. Der Kredit als neue Ausgabe liegt über der Limite von 2 Mio Franken und ist deshalb an einer Urnenabstimmung zu beschliessen (Art. 39 Abs. 3 der Gemeindeordnung). Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit von Fr. 2'796'000.- für die Sanierung des Schulhauses Lee 2 zu bewilligen.

## 2. Zentrale Schulanlage Lee

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl verfügt über eine zentrale Schulinfrastruktur auf der Lee-Anlage, ergänzt durch das Alte Schulhaus Urtenen und die Kindergärten. Die angegliederten Turn- und Sportanlagen sind Bestandteil des Schulraumkonzepts und dienen mit den kurzen Verbindungswegen auch den verschiedenen Sportvereinen und Organisationen für ihre Aktivitäten.

Die Schulanlage Lee umfasst neben vier Schulhäusern zwei Turnhallenkomplexe mit dem Lee-Saal einerseits und der Mehrzweckanlage MZA mit Werkhof und Feuerwehrmagazin andererseits. Der Entscheid in den 1960er-Jahren, eine zentrale Schulanlage auf dem Lee zu realisieren, erweist sich bis heute und auch für künftige Schulstrukturen als richtig. Mit unterstützenden Massnahmen wie Tages- und Musikschule, Schulsozialarbeit, Blockzeiten und dem Modell der <geleiteten Schule> (Revision Volksschulgesetz und Schulreglement) hat unsere Gemeinde die Signale für eine zukunftsweisende und moderne Schule gesetzt.

Die Schule umfasst die Primarstufe (Unter- und Mittelstufe) und die Sekundarstufe I (Oberstufe). Die 1. bis 4. Klassen werden im Schulhaus Lee 1 und im Alten Schulhaus Urtenen unterrichtet. Die Mittelstufe mit den 5. und 6. Klassen ist im Schulhaus Lee 4 untergebracht, die Oberstufe umfasst die 7. bis 9. Real- und Sekundarklassen in den Schulhäusern Lee 2 und Lee 3, entsprechend den Schülerzahlen werden die Jahrgänge in zwei oder drei Reihen und teilweise in Mischklassen geführt. Auch sind gegenwärtig 3 KbF-Klassen im Alten Schulhaus bzw. im Lee 4 stationiert. Die Tagesschule und die Jugendarbeit haben ihre Räumlichkeiten ebenfalls im Schulhaus Lee 2.

Auf der Lee-Anlage besuchen gegen 500 Schüler/innen die Schule. Die Gebäude und Aussenanlagen sind im Schnitt rund 30 Jahre alt. Diese Situation erfordert eine systematische Unterhalts- und Instandhaltungsstrategie auf der Basis einer aktuellen Bauzustandsanalyse. Die Gemeinde hat diese unter Beizug eines Fachbüros über alle Gemeindegebäude erstellt und die nötigen Investitionen – beschränkt auf das Notwendige - nach Dringlichkeit ausgewiesen und im Finanzplan aufgenommen. Ein grosser Teil der Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen wurde in den letzten Jahren in Etappen ausgeführt. Als letzte grosse Investition steht noch die Sanierung des Schulhauses Lee 2 an.

## Baujahre und bisherige Sanierungsprojekte



**Lee 1, 1966**  
1993 Fr. 4,5 Mio  
Gesamtsanierung



**Lee 4, 1993**



**Lee 2, 1971**  
1991 Umbau  
Fr. 415'000.-  
2006 Sanierung  
Schulküche Fr. 240'000.-



**Turnhallen, 1968**  
1978 Fr. 74'000.- Fenstersan.  
1990 Fr. 2,0 Mio Sanierung  
Einbau Werkräume  
1999 Fr. 1,7 Mio Umbau Lee-Saal  
2007-09 Fenstersanierungen  
Fr. 365'000.-



**Lee 3, 1979**  
2007 Fr. 405'000.-  
Sanierung Flachdach



**Mehrzweckanlage  
mit Turnhallen  
Feuerwehrmagazin  
und Werkhof, 1983**

**Arealfläche: 38'704 m2 - neue Umgebungsgestaltung 1996 Fr. 463'000.-  
Gebäudeversicherungswert Schulanlage Lee: Fr. 44 Mio**



### 3. Die Gemeinde als <Energiesstadt>

**Urtenen-Schönbühl verfügt seit 2002 über das Label <Energiesstadt> für Gemeinden.**

Das Label ist ein Leistungsausweis für Gemeinden, die eine nachhaltige kommunale Energiepolitik umsetzen. Energiesstädte fördern erneuerbare Energien, umweltverträgliche Mobilität und setzen auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen.

<Energiesstadt> ist ein Programm von *EnergieSchweiz* und will mit verantwortungsvollem Handeln im öffentlichen Sektor die Lebensqualität und den Klimaschutz fördern. Gemeinden, die das Label Energiesstadt tragen, durchlaufen einen umfassenden Prozess, der sie zu einer nachhaltigen Energie-, Verkehrs- und Umweltpolitik führt. **Die Gemeinde hat somit Vorbildfunktion und die Grundsätze von <Energiesstadt> sollen auch in diese umfassende Schulhaussanierung einfließen.**



#### 4. Schulhaus Lee 2 im Ist-Zustand

Das Schulhaus Lee 2 ist im Bauinventar der Gemeinde im Status als erhaltenswert eingestuft (typischer Sichtbetonbau der 1970er-Jahre). Das Gebäude weist trotz stetigem Unterhalt erhebliche Zustandsmängel auf. Das bituminöse Flachdach kommt ans Ende seiner Lebensdauer. Wassereintritte wurden in den letzten Jahren behelfsmässig abgedichtet. Kritisch sind ausserdem die Blechanschlüsse zur Fassade und Dilatationsfugen in den Stützenbereichen.

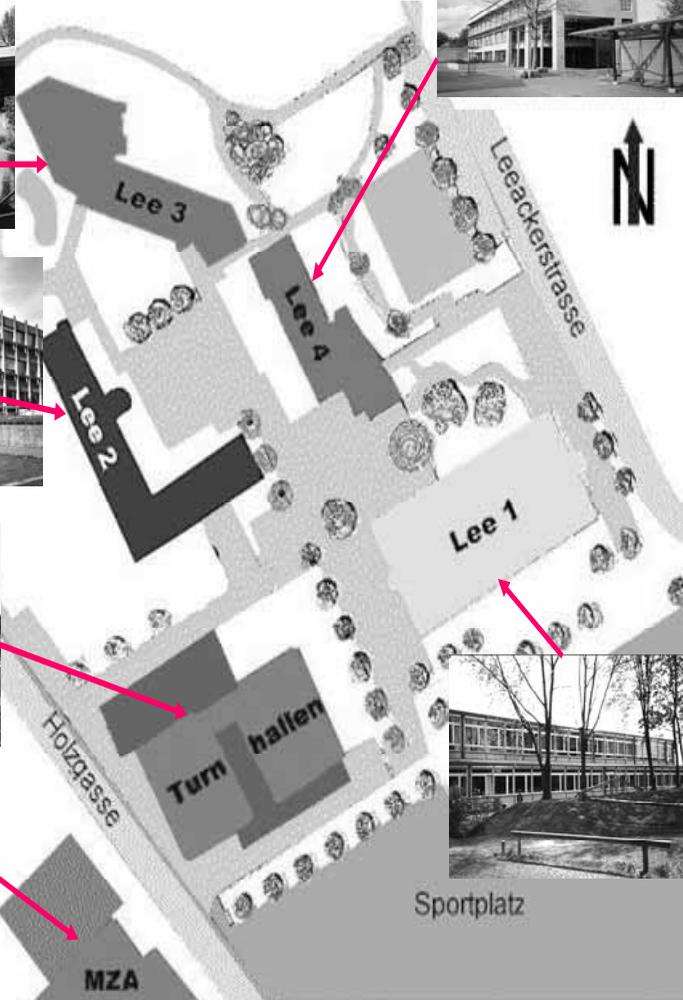
Die Aussenhaut aus Sichtbeton hat durch die Alterung gelitten und weist an diversen Stellen Abplatzungen und rostige Armierungseisen auf. Die für den Baustil typischen Kittfugen um die Fenster und Fensterfronten, die Waschbetonelemente sowie die Dilatationsfugen sind gut unterhalten, weisen aber altersbedingte Abrisse oder spröde Stellen auf.

Die Fenster und Fensterfronten weisen vor allem bei den beweglichen Teilen, Scharnieren und Verschlüssen Abnutzungserscheinungen auf und verschwenden viel Energie. Die besteigbaren Heizkörper entsprechen nicht mehr den SIA-Vorschriften. Die Reinigung der festverglasten Rahmen ist ausserdem nur mit grossem Aufwand möglich. Die Rollläden sind ebenfalls stark abgenutzt und für den Unterricht nicht mehr geeignet.



Abb: Schulhaus Lee 2 (Baujahr 1970/71)

# Übersicht Schulanlage Lee



## 5. Konzept

### Sanierung nach Minergiestandard

Minergie ist eine registrierte Qualitätsmarke. Energie rationell anwenden, erneuerbare Energien nutzen und dabei die Umweltbelastung senken, zusätzlich die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit erhalten und die Lebensqualität verbessern, dies sind einige Stichworte dazu. Mit dem Minergie-Label werden Leistungen gekennzeichnet, die bestimmte Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Komfortangebot und Energieverbrauch erfüllen. Drei wichtige Voraussetzungen sind für das Erreichen des Minergiestandards entscheidend: Eine gute Wärmedämmung, eine dichte Gebäudehülle und ein optimales Haustechniksystem.

Die Sanierung Lee 2 soll den Minergiestandard für Schulen erreichen. Dies erfordert, dass die bestehende Sichtbetonfassade nicht nur instand gestellt, sondern mit einer durchgehenden Wärmedämmschicht versehen wird (eliminieren von Wärmebrücken). Gemäss revidierter kantonaler Energieverordnung (KE nV) und nach Minergiekonzept müssen auch die Aussenwände gegen das Erdreich im beheizten Untergeschoss zusätzlich gedämmt werden.

Einige weitere Neuerungen aus der KE nV 2009:

- ✓ Erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung
- ✓ Bei Neubauten gilt zusätzlich die Beschränkung des Höchstanteils nicht erneuerbarer Energie
- ✓ Der sommerliche Wärmeschutz ist zu belegen
- ✓ Reine Elektroboiler sind als Neuinstallation nicht mehr erlaubt.

### Fassadenkonzept und Raumstruktur

In Zusammenarbeit mit dem Berner Heimatschutz wurde das neue Fassadenkonzept in Bezug auf die Architektur entsprechend verfeinert. Auf den Erhalt der bestehenden Fassade wird aus Energiespargründen verzichtet. Die neu gestaltete Fassade soll ästhetisch der bestehenden im Minimum gleichwertig sein und sich in die gesamte Gebäudegruppe der Schulanlage integrieren.

Das Gebäude Lee 2 weist als Winkelbau eine klare Raumstruktur auf, vorwiegend sind Schulräume und Pausenhalle nach Südost und Südwest orientiert, die Erschliessungszonen befinden sich im rückwärtigen Bereich. Das neue Fassadenkonzept zeigt diese Raumstruktur mit den offenen Fassadenflächen in Glas und Aluminium in den zwei Hauptfassaden. Die restlichen verputzten Fassaden werden auf das Funktionale reduziert und die Fenster als Einzelöffnungen gezeigt. Die Kopfseite der Gangzone wird als Trennelement mit horizontaler Gliederung eingesetzt. Der bestehende Anbau Gruppenräume wird von der inneren Gebäudecke abgelöst und aufgestockt. Eine grossformatige Eternitverkleidung hebt den Anbau vom Schulgebäude ab.

## 6. Das Projekt

Für die Sanierung Schulhaus Lee 2 hat die Sariba AG Urtenen-Schönbühl ein Vorprojekt mit Wirtschaftlichkeitsberechnung erarbeitet. Mit dem Bauprojekt und Kostenvoranschlag wurde die Firma Firma sd+p Architekten AG Burgdorf beauftragt.

Das Bauprojekt umfasst folgende Hauptarbeiten:

- Instand stellen der durch Armierungskorrosion entstandenen Abplatzungen an Betonteilen
- Neues Flachdach mit Extensivbegrünung inkl. Spenglerarbeiten
- Fassadensanierung nordseitig mit Aussenwärmedämmung verputzt, südseitig mit hinterlüfteter Fassadenverkleidung
- Ersatz der Fenster und Türen durch 3-fach verglaste Ausführungen in Holz-Metall und Aluminium inkl. Sonnenschutz
- Innere Brüstungs- und Sturzverkleidungen im Bereich der Schulzimmerfenster
- Innendämmung an Aussenwänden und Decken in den Untergeschossen
- Ersatz der alten Nadelfilzteppiche durch Linoleumbeläge in den Schulzimmern
- Anpassung der Beleuchtung nach Minergiestandard (Leistung und Steuerung)
- Neue Heizkörper, der reduzierten Leistung und der baulichen Situation angepasst
- Baustelleninstallationen, Demontagen, Fassadengerüst und Anpassarbeiten (Gipser- und Malerarbeiten).

### Kostenvoranschlag nach SIA (+/- 10%), auf Grund von Unternehmerofferten

Sanierung Lee 2, inkl. Gruppenräume:

Baukostenplan Nr.		Kostenvoranschlag inkl. MWSt CHF
21	Rohbau 1 (Fassaden)	566'000
22	Rohbau 2 (Fenster, Türen, Dach)	992'000
23	Elektroanlagen	321'000
24	Heizung Lüftung	153'000
25	Sanitäranlagen	5'000
27	Ausbau 1 (Gipser, Schreiner)	246'000
28	Ausbau 2 (Bodenbeläge, Maler)	130'000
29	Honorare	224'000
42	Gartenanlagen	20'000
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	20'500
6	Reserve Unvorhergesehenes	118'500
<b>Total</b>		<b>2'796'000</b>

(Baukostenindex Stand Juni 2009)

Folgende veranschlagten Beiträge des Bundes aus der Stiftung Klimarappen kommen nach Vorliegen der Bauabrechnung vom Bruttokredit in Abzug:

⇒ Fensterersatz	ca. CHF 10'000
⇒ Fassadendämmung	ca. CHF 20'000
⇒ Flachdachdämmung	<u>ca. CHF 20'000</u>
Total	ca. CHF 50'000

## 6.1 Bauprogramm

Mit den nachfolgenden Ausführungsterminen mit Intensivbauphasen in den Schulferien kann auf kostenverursachende Übergangslösungen zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs verzichtet werden.

### 1. Ausführungsetappe Sommerferien/Herbstferien 2010 (6+3 Wochen) „Westflügel“

Kostenanteil ca. CHF 1'640'000 = 59 %

- ⇒ Gerüst, Fassade inkl. Fenster, Türen und Windfang
- ⇒ Erweiterung Gruppenräume
- ⇒ Bodenbeläge
- ⇒ Flachdach gesamte Fläche (Ostflügel mit Brustwehr).

### 2. Ausführungsetappe Sommerferien/Herbstferien 2011 (5+3 Wochen) „Ostflügel“

Kostenanteil ca. CHF 1'156'000 = 41 %

- ⇒ Gerüst, Fassade inkl. Fenster und Türen
- ⇒ Bodenbeläge
- ⇒ Innendämmungen Untergeschosse
- ⇒ Minergie-Beleuchtung alle Schulräume.

## 6.2 Terminplan

Kreditbeschluss	27. September 2009
Auftragsvergebungen/Werkverträge	Herbst 2009
1. Ausführungsetappe	Sommerferien/Herbstferien 2010
2. Ausführungsetappe und Bauabschluss	Sommerferien/Herbstferien 2011
Kreditabrechnung	2012

### 6.3 Finanzplan, Tragbarkeit und Folge- und Betriebskosten

Finanzplan: Die Sanierung Schulhaus Lee 2 ist im Finanzplan 2009 - 2013 (vom Gemeinderat am 8.12.2008 genehmigt) mit CHF 2'880'000 enthalten. Gemäss Finanzplan ist eine Veränderung der Steueranlage auf Grund dieses Projektes nicht notwendig.

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt:

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Abschreibungen 10%	0	164'000	263'200	236'880	213'192	191'873
Zins Darlehensaufnahme	0	19'680	51'350	59'220	53'298	47'968
Total jährliche Folgekosten	0	183'680	314'550	296'100	266'490	239'841

Vergleich: Ein Steuerzehntel entspricht rund CHF 750'000.-

Den Folgekosten stehen Minderaufwendungen bei den Betriebs- und Energiekosten gegenüber. Die Sanierung der Gebäudehülle Lee 2 bringt Einsparungen von ca. 50% der heutigen Heizenergie. Dies entspricht ca. 12'000 m<sup>3</sup> Gas oder ca. 10'000 kg Heizöl pro Jahr. Durch die neue Raumbelichtung nach Minergiestandard werden auch die Stromkosten reduziert.

## **Beurteilung des Gemeinderates**

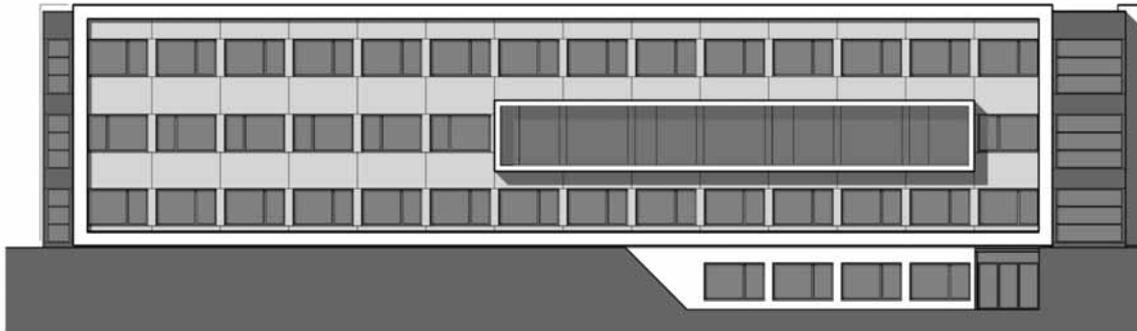
Der Gemeinderat unterstützt diese Vorlage der nicht aufschiebbaren Gebäudesanierung Schulhaus Lee 2. Die Energie wird knapper und teurer. Mit wirksamen Massnahmen kann der Energiebedarf von Gebäuden stark gesenkt werden, am grössten ist das Sparpotenzial bei älteren Bauten. Mit dieser Sanierung wird ein Beitrag für die Umwelt und das Energiesparen geleistet. Eine gut unterhaltene Gebäudeinfrastruktur im öffentlichen Bereich ist auch die Grundlage dafür, dass die Gemeinde ihre künftigen Aufgaben gesetzeskonform, umweltgerecht und wirtschaftlich erfüllen kann. Die vorliegende Gebäudesanierung ist auch notwendig, um den Wert der Infrastruktur zu erhalten und den Schulbetrieb in einem zeitgemässen Betriebs- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten.

Der Gemeinderat hat dem Projekt und dem Kredit zur Sanierung Schulhaus Lee 2 mit Beschluss vom 22. Juni 2009 zugestimmt und beantragt den Stimmberechtigten aus all diesen Gründen, diese Kreditvorlage anzunehmen.

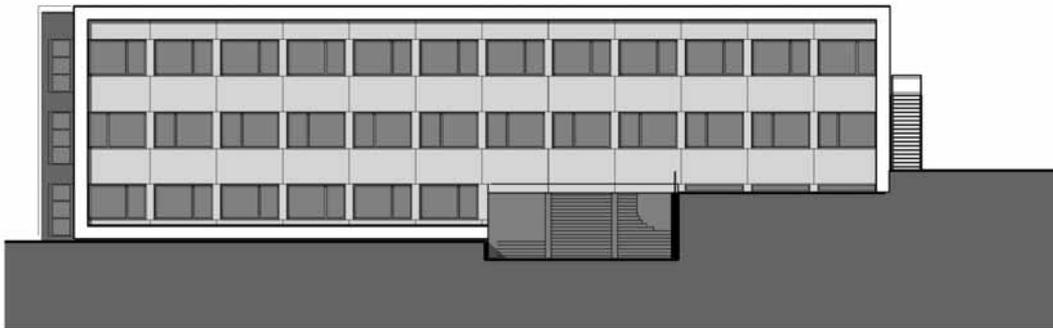
## **Antrag an die Stimmberechtigten**

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den notwendigen Verpflichtungskredit von Fr. 2'796'000.- für die Sanierung des Schulhauses Lee 2 zu bewilligen.**

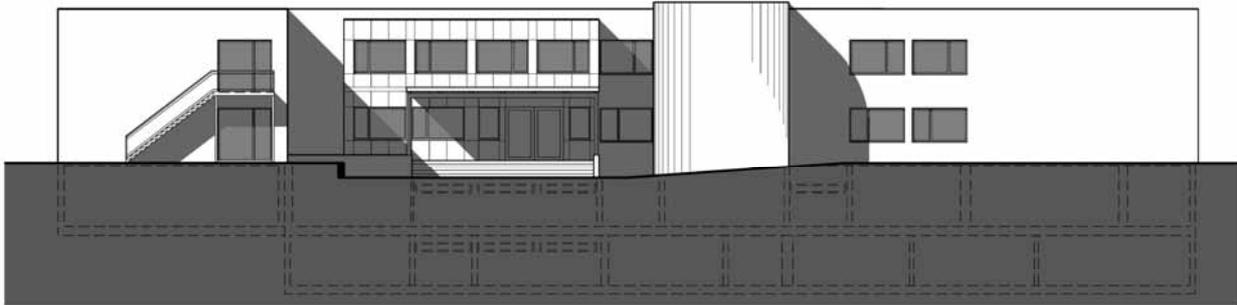
**Der Gemeinderat sei mit der Ausführung des Beschlusses, der Finanzierung wenn nötig auf dem Anleihensweg und der Einholung von Drittbeiträgen zu beauftragen.**



Lee 2, Fassade Südost neu (Richtung Holzgasse)



Lee 2, Fassade Südwest neu (Richtung Sportplatz)



Lee 2, Fassade Nordost neu (Richtung Kirche)

Volksabstimmung vom 27. September 2009

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat empfiehlt mit Beschluss vom 22. Juni 2009, diese Gemeindevorlage zur Sanierung Schulhaus Lee 2 anzunehmen.

\* \* \*