

Urnengang vom 24. November 2024

## Verpflichtungskredit Kauf und Umbau Haus Serena, Solothurnstrasse 26, Urtenen-Schönbühl



## 1. In Kürze

Die Liegenschaft Solothurnstrasse 26 in Urtenen-Schönbühl wurde der Gemeinde zum Kauf angeboten. Der Gemeinderat hat früh erkannt, dass sich diese Liegenschaft sehr gut für eine Tagesschule eignen würde. Das hat sich in der Folge bei näheren Abklärungen mit Architekten bestätigt (Ergebnisse Machbarkeitsstudie). Mit der jetzigen Grundeigentümerin wurde in der Folge eine Kaufabsicht vereinbart. Zuständig für den definitiven Erwerb ist vorliegend der Souverän im Rahmen eines Urnenganges.

Die Schulen Grauholz verzeichnen eine steigende Nachfrage nach Tagesschulangeboten. Hier braucht es zusätzlichen Raum. Es ist wichtig, dass alle Altersgruppen einen Raum zur Verfügung haben, der ihren Bedürfnissen entspricht. Gerade die vielen jungen Schüler\*innen der Altersgruppe Kindergarten bis 2. Klassen brauchen zusätzlichen Raum für Ruhe und Rückzug.

Tagesschulangebote unterstützen die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit sowie den Bildungsauftrag der Schule. Die Angebote unterstützen die Familien darin, die Kinder im Lernen, im sozialen Verhalten und in der Freizeitgestaltung zu fördern. Sie ergänzen die Bildungsziele der Volksschule. Sie sind pädagogisch geleitet. Tagesschulen betreuen und fördern die Kinder je nach Alter und Grad der Autonomie. Sie erleichtern die soziale Integration von Kindern und tragen zur Chancengerechtigkeit bei.

Im Unterschied zu Regelschulen, bieten Tagesschulen im Allgemeinen vor und nach dem Unterricht Betreuungsangebote mit unterschiedlichen Formaten und Freizeitaktivitäten an.

Nebst dem Kauf sind diverse bauliche Ertüchtigungen im Gebäude erforderlich. Als eines der wichtigsten baulichen Massnahmen ist die Gewährleistung von hindernisfreien Verkehrsflächen / Zugangsbereiche zu erwähnen. Bestehende Rampen müssen angepasst werden. Das Gebäude muss die baulichen Standards für öffentliche Bauten einhalten.

Der Kauf der Liegenschaft bewegt sich bei	CHF 3'000'000.--
Die baulichen Investitionen belaufen sich auf	<u>CHF 2'100'000.--</u>
Totalinvestitionen als Verpflichtungskredit somit	<b><u>CHF 5'100'000.--</u></b>

Sofern die baulichen Investitionen getätigt werden, erfüllt das Gebäude die nötigen Voraussetzungen, um eine zentrale Tagesschule einrichten zu können. Die bisherige Tagesschule im Lee Areal würde aufgelöst. Eine Auflösung der Tagesschule im Lee Areal, die aufgrund der sich abzeichnenden Schulraumerweiterung auf dem Lee Areal ohnehin notwendig wird, könnte somit schlank umgesetzt werden (keine provisorischen Umzugslösungen etc.).

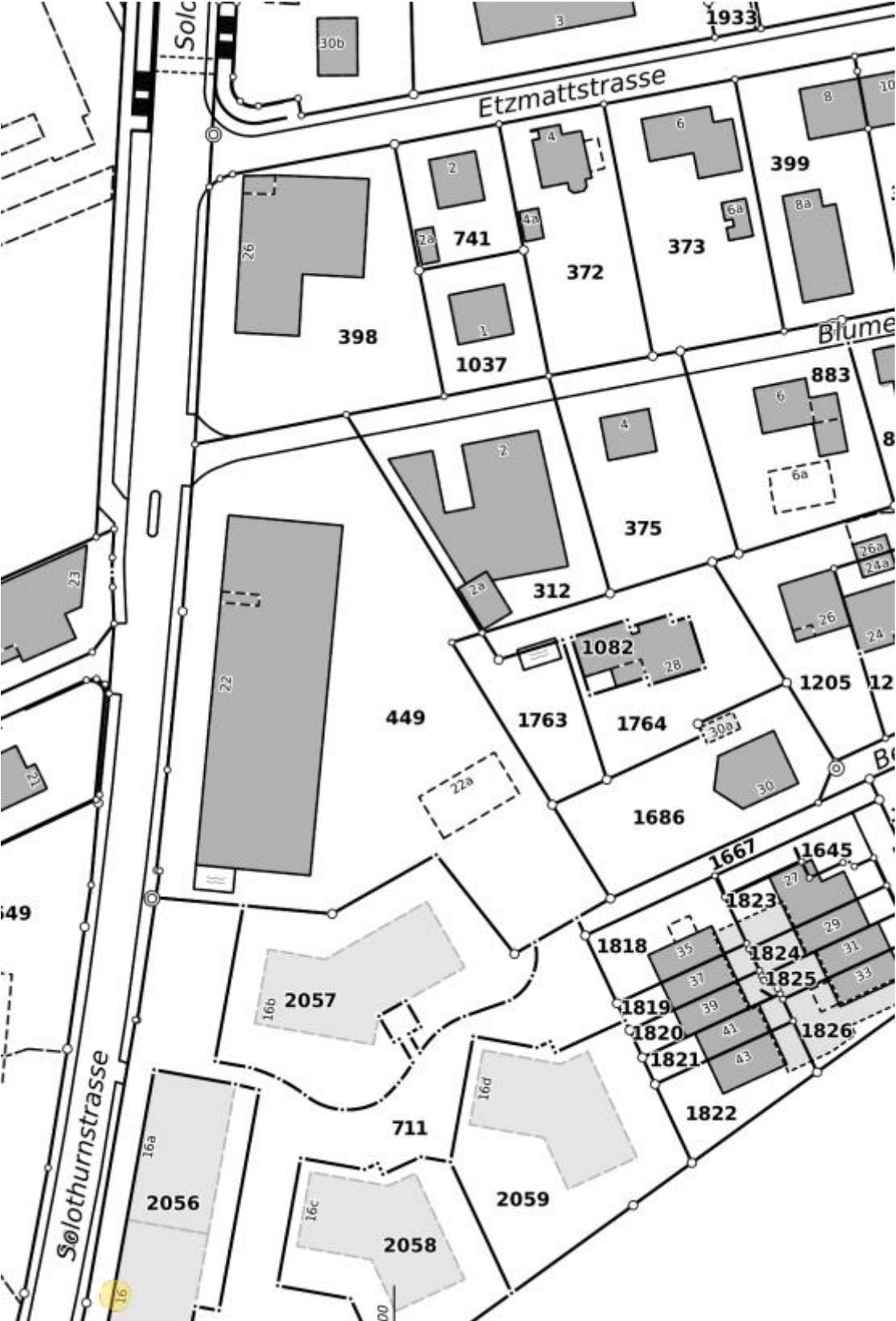
**Sämtliche relevanten Unterlagen und Pläne können auf der Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden.**

## **2. Grundstücks- und Gebäudeinformationen**

Das Haus Serena an der Solothurnstrasse 26 befindet sich auf dem Grundstück Ur-  
tenen-Schönbühl Gbbl. Nr. 398 mit einer Fläche von 1'543 m<sup>2</sup> und im Eigentum der  
Stiftung Haus Serena. Der amtliche Wert liegt bei CHF 2'537'400.--. Derzeit wird das  
Gebäude durch das Domicil, Kompetenzzentrum Demenz, Serena, genutzt.

Gemäss aktuellem Zonenplan ist die Parzelle 398 der 3-geschossigen Wohn- und  
Gewerbezone zugeordnet. Die schulische Nutzung, insbesondere Tagesschule, ist  
zonenkonform.

Situationsplan 1:500



Ausschnitt aus Zonenplan:



### 3. Machbarkeitsstudie

#### 3.1 Allgemeines

Der Gemeinderat hat im Frühling 2024 beschlossen, die mögliche Eignung des Hauses Serena für den allfälligen Betrieb einer Tageschule näher abzuklären. Das Architektur- und Planungsbüro 3B Architekten AG, Bern, wurde beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Grundlage für die Machbarkeitsstudie bildeten zahlreiche Begehungen und Besprechungen sowie die Fakten, welche aus dem Projekt Schulraumerweiterung Lee bekannt sind. Sämtliche Räumlichkeiten sowie der Aussenraum wurden besichtigt und die Erkenntnisse flossen in die Machbarkeitsstudie ein.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass der Betrieb einer Tagesschule möglich ist und die Gemeinde nebst dieser Nutzung noch Reserveräumlichkeiten hat und im südlichen Anbau von Verwaltung und/oder Externe genutzt werden kann.

## **3.2 Vorstellung / Inhalte der Machbarkeitsstudie**

### **Vorgehen**

Das durch die Schulleitung definierte Raumprogramm sieht eine Tagesschule für rund 200 Kinder vor, davon 40-50 Kindergartenkinder. Der Mittagstisch wird zukünftig von rund 150 Kindern besucht. Daraus ergibt sich der Bedarf von 60 Sitzplätze für einen Raum mit „Restaurant-Betrieb“ und 40-50 Sitzplätze für Kindergartenkinder in einem separaten Essraum. Das Raumprogramm enthält alle weiteren benötigten Tagesschulräume und bildet die Grundlage für die Machbarkeitsstudie

### **Variantenentscheid**

Die Thematik des Gebäudezugangs und die damit zusammenhängende Sicherheit des „Schulwegs“ wurde vertieft besprochen und entschieden, dass mit Anpassungen im Bereich des fehlenden Trottoirs an der Gebäudeflanke entlang der Etmattstrasse die Querung der Strasse auf Höhe des Ausgangs der Unterführung verhindert werden kann und somit die Querung auf dem Trottoir entlang der Solothurnstrasse machbar ist. Die vorgeschlagenen Anpassungen wie Absperrpfosten mit Handlauf und Verschmälerung der Strassengeometrie sind weiterführend von der Gemeinde mit einem Verkehrsplaner zu prüfen.

Basierend auf dem Entscheid, den Gebäudezugang im Erdgeschoss zu belassen, wurden verschiedene Raumorganisationen für das Erdgeschoss diskutiert. Die Variante v3a mit dem von zwei Seiten belichteten Hauptraum und der Küche im Altbau bietet eine gute Grundlage für eine Tagesschule und bildet die Basis für die Grobkostenschätzung. Die oberen Geschosse bleiben in allen Varianten gleich. Im Untergeschoss müssen die bestehenden Niveaudifferenzen zwischen Liftvorplatz, Korridor und Zimmer hindernisfrei umgebaut werden. Diese Anpassungen sind mit verschiedenen rollstuhltauglichen Rampen und ergänzenden Treppen auszuführen. Die verschiedenen nicht direkt zugeordneten Räume im UG Hauptbau und in den Obergeschossen des Altbaus können nach Bedarf frei genutzt werden (z.B. durch die Musikschule oder Spielgruppen).

In der Machbarkeitsstudie wurde ergänzend geprüft und festgestellt, dass die Einrichtung einer Tagesschule im Haus Serena deutlich günstiger ist als wenn die bestehende Tagesschule im Lee Areal entsprechend ausgebaut oder neu gebaut werden würde.

## **3.3 Weitere Informationen zum Projekt**

### **Situation / Grundrisse**

Die untenstehenden Planausschnitte der Machbarkeitsstudie verdeutlichen die mögliche Nutzungs- und Raumaufteilung sowie baulichen Anpassungen im EG Bereich. Der Tagesschulbetrieb findet hauptsächlich im EG statt. Im UG befinden sich die notwendigen Nebenräume sowie insbesondere ein grosser Mehrzweckraum. Die Haupteinschliessung erfolgt über die Solothurnstrasse. Im alten Hausteil Süd sind Reservieräume vorhanden. Dank der separaten Erschliessung können diese gegebenenfalls auch autonom vermietet werden.



### **Parkplatzsituation**

Zwischen der Solothurnstrasse und der Fassade des Hauses Serena bestehen rund 4 Aussenparkplätze, welche mit Blick auf die Schulwegsicherheit (Elterntaxi) sowie der Sichtlinie bei der Ausfahrt Etmattstrasse in die Solothurnstrasse aufzuheben bzw. zu reduzieren sind. Zudem wird eine Aufwertung der Aussenflächen / Umgebung angestrebt

### **Baubewilligungsverfahren**

Die angedachten baulichen Veränderungen bedürfen einer weiteren Projektplanung durch ein noch zu bestimmendes Architekturbüro (Ausführungsplanung). Zugleich ist nach Stufe Vorprojekt ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Dieses wird durch das Regierungsstatthalteramt durchgeführt, da sich die Gemeinde nicht selber eine Baubewilligung erteilen darf. Das Baugesuch wird zum gegebenen Zeitpunkt eingereicht und im Anzeiger publiziert. Die Verfahrenswege bleiben in jedem Fall vorbehalten.

### **Schulwegsicherheit**

Die Sicherheit des „Schulwegs“ wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen (Anpassungen des Strassen- und Trottoirraums im Aussenbereich) als zumutbar und machbar erachtet. Die Etmattstrasse ist verkehrsberuhigt (T 30). Die Detailausführung ist wie erwähnt mit einem Verkehrsplaner sowie mit dem Elternrat zu besprechen und umzusetzen.

## **4. Bauliche Anpassungen**

Aufgrund der bisherigen bzw. neu geplanten Nutzung sowie dem allgemeinen Zustand des Gebäudes müssen diverse bauliche Massnahmen erfolgen. Insbesondere weil das Gebäude mit der Nutzung als Tagesschule als öffentliches Gebäude gilt und somit hindernisfrei ausgestaltet werden muss. Die Machbarkeitsstudie vom 03. Mai 2024 der 3B Architekten AG rechnet mit folgenden Umbaukosten (Grobkostenschätzung, +/- 25%).

### **Anlagekosten BKP 1 - 9**

<b>BKP</b>	<b>Grobbeschreibung</b>	<b>Kosten (CHF)</b>
1. Vorbereitungsarbeiten	Installationen, Demontage, Provisorien	40'000
2. Gebäude	Baumeisterarbeiten	20'000
	Fugen, Brandabsch.	15'000
	Elektroinstallationen	40'000
	Beleuchtung, Fluchtwegbeleuchtung	60'000
	Steuerungen, Brandmeldeanlagen	10'000
	Anpassung Wärmeverteilung	15'000
	Lüftungsanlagen, Abluft WC und Küche	70'000
	WC Anlagen	150'000

	Küche Tagesschule (Regenerationsküche, ausbaufähig zu Mischküche)	200'000
	Anpassung Steuerung Aufzug	5'000
	Trennwände innen, Verputzarbeiten	30'000
	Handläufe und Geländer	15'000
	Schreinerarbeiten, Garderoben, rollstuhltaugliche Innentüren	150'000
	Anpassung Schliessanlage	10'000
	Verdunkelung innen	10'000
	Ersatz Bodenbeläge, Spanndecken	400'000
	Innere Malerarbeiten	130'000
	Baureinigung	15'000
	Honorare Planer	269'000
	Umgebung	135'000
	Nebenkosten	134'500
	<b>Total</b>	<b>1'923'500</b>
	MWST 8.1%	155'804
	<b>Grobkostenschätzung (+/- 25% inkl. MWST)</b>	<b>2'100'000</b>

## 5. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Die nachfolgenden Zahlen gehen davon aus, dass die Fertigstellung des Umbaues im Jahr 2027 erfolgt. Es wird mit folgenden jährlichen Kosten gerechnet:

Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Abschreibungen ab Inbetriebnahme (Lebensdauer 25 Jahre, Abschreibungssatz 4%)	0	204'000	204'000	204'000	204'000	204'000
Zinsen Darlehensaufnahme (Festkredit 2%)	29'500	80'500	102'000	102'000	102'000	102'000
Betriebskosten wie Heizung, Unterhalt, Strom, Personalkosten, Versicherungen usw.						
Kostenschätzung	0	75'000	150'000	150'000	150'000	150'000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>29'500</b>	<b>359'500</b>	<b>456'000</b>	<b>456'000</b>	<b>456'000</b>	<b>456'000</b>
<b>in Steueranlagezehntel</b>	<b>0.03</b>	<b>0.33</b>	<b>0.42</b>	<b>0.42</b>	<b>0.42</b>	<b>0.42</b>

Ein Steueranlagezehntel wird im Jahr 2028 rund 1,08 Millionen Franken betragen. Dieser Kredit wird den Finanzhaushalt somit ab 2028 längerfristig mit rund 0,42 Steueranlagezehntel belasten.

Dieser Kredit ist aber Bestandteil der gesamten Schulraumplanung, wofür der Gemeinderat ein maximales Investitionsvolumen von 30 Millionen Franken festgelegt hat, nebst dem vorliegenden Kredit für das Serena-Haus maximal 18 Millionen Franken für den Bau eines neuen Schulhauses (voraussichtlich eine Ersatzneubau für das Lee 1) sowie rund 7 Millionen Franken für Sanierungen der bestehenden Schulanlagen. Im „am moossee“ Ausgabe 5 vom September 2024 wurde detailliert über die Schulraumplanung informiert, die Ausgabe ist in der Homepage der Gemeinde zu finden. Der Gemeinderat hat zudem festgelegt, dass eine Steueranlage von 1.60 (aktuell 1.50) eine finanzpolitische rote Linie darstellt, die im Rahmen der bevorstehenden Investitionen nicht überschritten werden darf. Dabei handelt es sich nicht um ein Ziel, sondern um eine finanzpolitische rote Linie. Der Gemeinderat ist bestrebt, die gesamte Schulraumerweiterung und -sanierung mit weniger als 30 Millionen Franken und damit mit einer moderateren Steuererhöhung zu realisieren. Aus diesem prüft er derzeit die Möglichkeit, die Schulraumerweiterung in Form eines Modulbaus zu realisieren.

Laut Investitionsplan ist der Ersatzneubau in den Jahren 2028 bis 2030 vorgesehen, so dass in dieser Phase der Schulraumplanung die Steueranlage der Gemeinde voraussichtlich erhöht werden muss, gemäss der finanzpolitischen roten Linie um maximal einen Steueranlagezehntel. Die dafür notwendigen Kredite müssen vom Souverän jedoch noch bewilligt werden. Bis dahin wird die Gemeinde allfällige Aufwandüberschüsse durch die bestehenden Reserven (aktuell rund 8,2 Millionen Franken) decken können.

Die Selbstfinanzierung der Gemeinde liegt aktuell bei rund einer Million Franken im Jahr. Das heisst, dass für Investitionen, welche die Selbstfinanzierung übersteigen, verzinsbare Fremdmittel aufgenommen werden müssen. In der Berechnung wird mit 2% gerechnet, aktuell sind die Zinssätze jedoch am Sinken, so dass diese hoffentlich dann tiefer ausfallen werden.

## **6. Chancen / Risiken**

Die bestehende Tagesschule im Lee Areal ist zu klein geworden und vermag die heutigen Bedürfnisse nicht mehr abzudecken. Ohnehin wäre also die Erweiterung der Tagesschule auf dem Gelände des Lee Areals ein anzugehendes Thema für die Gemeinde.

Mit dem Angebot, das Haus Serena zu kaufen hat die Einwohnergemeinde die einmalige Gelegenheit, nicht nur genügend Platz für eine Unterbringung einer genügend grossen Tagesschule sicherzustellen, sondern auch noch weitere strategische Raumreserven zu gewährleisten. Die Gemeinde besitzt ausser dem Lee Areal keine weiteren Grundstücke mehr, die baulich so genutzt werden können.

Der Kauf von Grundstücken auf dem freien Markt ist für die Gemeinde üblicherweise nicht möglich, da bei Angeboten zuerst ein Entscheid des Soveräns eingeholt werden muss. Die auf dem Markt angebotenen Grundstücke werden in der Regel sofort an den Meistbietenden veräussert. Die Gemeinde muss hier zumeist hinten anstehen. Mit dem Angebot an die Gemeinde, das Grundstück und das Haus Serena käuflich zu erwerben, zeigt der Grundeigentümer auch sein Interesse an einer öffentlichen Nutzung des Gebäudes durch die Gemeinde.

Das Haus Serena weist eine durchschnittliche Bauqualität aus. Die detaillierte Prüfung der beauftragten Architekten 3B hat gezeigt, dass wesentliche bauliche Investitionen nötig sind, um das Objekt wie gewünscht nutzen zu können. Mit der vorgesehenen Investition wird sichergestellt, dass das Gebäude so ertüchtigt wird, dass in den nächsten Jahren im Gebäudebestand voraussichtlich keine neuen grösseren Sanierungen vorgenommen werden müssen.

## **7. Fazit**

Mit dem Kauf der Liegenschaft Haus Serena an der Solothurnstrasse 26 erhält die Gemeinde Urtenen-Schönbühl ein Objekt, welche die längerfristigen Bedürfnisse der Gemeinde abdecken kann. In erster Linie wird mit der Einrichtung einer Tagesschule ein Meilenstein für die zukünftige Sicherstellung dieses gesellschaftlichen Bedürfnisses realisiert. Weiter wird damit auch der dynamischen Entwicklung der Gemeinde Rechnung getragen. Es handelt sich um eine einmalige Chance, welche zu nutzen ist.

Bei einem Nein der Bevölkerung ist das Tagesschul-Projekt in das Erweiterungsprojekt „Schulraumerweiterung Lee“ zu integrieren. Ein allfälliger Verzicht auf die Errichtung einer ausreichend genügenden und funktionierten Tagesschule wäre gesellschaftlich und politisch nicht vertretbar und würde zu einem Standortnachteil gegenüber benachbarten Gemeinden führen.

Der Gemeinderat empfiehlt diese Vorlage aus den dargelegten Gründen den Stimmberechtigten einstimmig zur Annahme.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Bei einer Annahme der Kreditvorlage wird der Gemeinderat im Rahmen der geltenden Beschaffungsrichtlinien ein Architekturbüro mit den weiteren Projektarbeiten (Bauprojekt, Baugesuch, Submission, Bauleitung) beauftragen. Mit den Umbauarbeiten kann frühestens im Sommer 2026 begonnen werden, da bis dahin das Gebäude noch durch die Betreiberin Domicil genutzt wird. Der Einzug der Tagesschule kann erst nach Abschluss der Umbauarbeiten vorgenommen werden (ca. Herbst/Winter 2026).

Bei einer Ablehnung der Kreditvorlage müsste die Erweiterung der Tagesschule im Lee Areal priorisiert werden.

## **9. Antrag**

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit von CHF 5'100'000 für den Kauf und die baulichen Anpassungen/Investitionen Haus Serena, Solothurnstrasse 26, zu bewilligen.**

**Mit der weiteren Ausführung sei der Gemeinderat zu beauftragen.**