



Gemeindeabstimmung

20. Oktober 2019

Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt
Investitionskredit

Gemeinde Lyss

Erläuterung des
Grossen Gemeinderates

Gesamtsanierung Schulanlage Stegmatt, Investitionskredit

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung
von Artikel 28 der Gemeindeordnung den Investitionskredit
über Fr. 24.15 Mio. für die Gesamtsanierung der Schulanlage
Stegmatt zur Beschlussfassung.

Lyss, 24. Juni 2019

Namens des Grossen Gemeinderates

Hans Ulrich Bühler
Präsident

Silvia Wüthrich
Sekretärin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Ausgangslage	4
3. Das Projekt im Detail	7
4. Finanzielle Auswirkungen	11
5. Antrag an die Stimmberechtigten	12
6. Visualisierung / Pläne	13

1. Das Wichtigste in Kürze

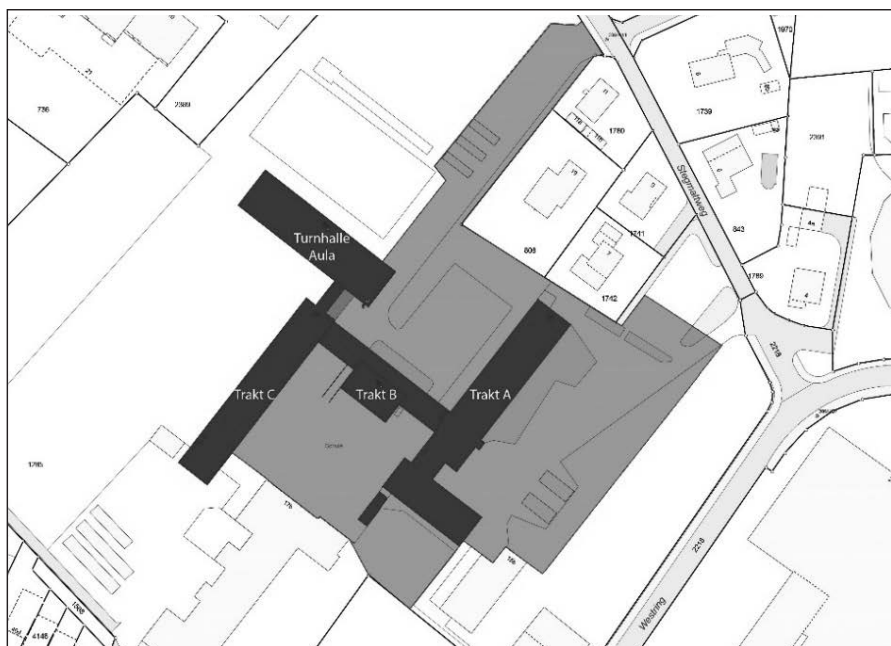
Mit dieser Botschaft unterbreitet der Grosse Gemeinderat (GGR) den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Gesamtanierung der Schulanlage Stegmatt und den dafür notwendigen Investitionskredit von Fr. 24.15 Mio. zum Entscheid.

Warum muss saniert werden?

Die Trakte A, B, C sowie die Turnhalle des Stegmatt Schulhauses wurden 1954 bis 1959 erstellt. Sie stehen unter Denkmalschutz. Der Trakt B wurde 1968 um die Hauswartswohnung erweitert. Nach rund 60 Jahren befindet sich die gesamte Schulanlage Stegmatt in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand. Eine detaillierte Zustandsanalyse hat beträchtliche Defizite aufgezeigt, die es mit der vorgeschlagenen, notwendigen Sanierung zu beheben gilt.

Was wird saniert?

Bestandteil der Gesamtanierung sind die Trakte A, B, C und die Turnhalle. Der Trakt D (neue Sekundarschule) wurde 1988 erstellt. Eine Gesamtanierung des Trakts D drängt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht auf. Der Werterhalt wird durch den baulichen Unterhalt sichergestellt.



Bearbeitungsperimeter

Was kostet dies?	Die Kosten für die Gesamtanierung der Schulanlage Stegmatt belaufen sich auf Fr. 24.15 Mio..
Was passiert bei Ablehnung?	Der Betrieb kann grundsätzlich weitergeführt werden. Dennoch werden grössere Unterhaltsarbeiten erforderlich, welche zu erheblichen Einschränkungen des Schulbetriebs über längere Zeit führen. Sanierungen werden dort vorgenommen, wo hohe Dringlichkeit herrscht. Aufgrund der Tatsache, dass die Lebensdauer der meisten Bauteile überschritten ist, muss die Gemeinde bei zukünftigen Schäden mit Kürzungen bei Leistungen der Versicherung rechnen.
Der Grosse Gemeinderat empfiehlt	Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 30 zu 2 Stimmen dem Investitionskredit von Fr. 24.15 Mio. zuzustimmen.

2. Ausgangslage

Die Schulanlage Stegmatt befindet sich in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand und soll deshalb saniert werden. In den letzten Jahren wurden grössere Reparaturen aufgrund der bevorstehenden Sanierung bewusst aufgeschoben. Feuchteschäden im Untergeschoss, Lecks an Leitungen sowie ein zu hoher Energieverbrauch sind Mängel, welche in den letzten Jahren aufgetreten sind und für die nun Handlungsbedarf besteht.

Zustands-/Bedürfnisanalyse	Die Zustandsaufnahme und Grobanalyse des Gebäudes hat gezeigt, dass der Bau grundsätzlich eine hohe Qualität und eine solide wie auch robuste Bauweise aufweist, wodurch eine Sanierung Sinn macht. Abgesehen von dieser wichtigen Feststellung wurden aber auch beträchtliche Defizite aufgezeigt. Die Feuchtigkeitsthematik ist eines davon. Durch undichte Fenster und rissige Fassaden tritt Nässe in das Gebäude ein, was bereits Schäden an Wänden im Untergeschoss zur Folge hatte. Es bestehen Lecks an Ab- und Sauberwasserleitungen und der Energieverbrauch ist zu hoch. Ausserdem ist die Haustechnik am Ende ihrer Lebensdauer und muss erneuert werden. Vom sicherheitstechnischen Aspekt her
----------------------------	---

gesehen, entsprechen ausserdem die Geländer, Fensterbrüstungen sowie Fluchttreppen und Korridore nicht den heutigen Vorschriften. Die Überprüfung der Erdbebensicherheit hat ergeben, dass auch in diesem Bereich bauliche Massnahmen notwendig sind.

Im Rahmen der erwähnten Zustandsaufnahme wurde auch eine Bedürfnisanalyse durchgeführt. Diese legt die Interessen und Anforderungen der beteiligten Akteure (Politik, Verwaltung, Schulleitung, Lehrerschaft, Schulkinder, Elternrat, Denkmalpflege, Fachstellen) dar und zeigt allfällige Gemeinsamkeiten und Konflikte auf.

Mit dreizehn Klassen (vom Kindergarten bis zur 8. Klasse) wurde ein Partizipationsprozess durchgeführt, welcher sich auf die Spiel- und Bewegungsräume auf den Pausenplätzen bezog. Die Anliegen und Ideen werden, soweit möglich, in den Sanierungsprozess miteinbezogen.

Ersatzneubau Die Schulanlage Stegmatt ist als schützenswert im Bauinventar eingestuft. Die Vorbesprechungen mit der kantonalen Denkmalpflege (KDP) haben klar zum Ausdruck gebracht, dass ein Ersatzneubau keine Option ist. Ein Ersatzneubau käme nur in Frage, wenn die Sanierung im Verhältnis teurer wäre. Die Projektkommission Stegmatt hat für einen Ersatzneubau die Erstellungskosten berechnen lassen, welche auf Erfahrungswerten basieren und die gleichen Flächen aufweisen, wie die bestehende Anlage. Diese Grobkostenschätzung beläuft sich auf Fr. 32.64 Mio. (Kostengenaugigkeit +/-25 %).

Pavillon Der Pavillon, in welchem im Moment zwei Kindergartenklassen untergebracht sind, wurde ebenfalls auf seinen baulichen Zustand untersucht. Diese Zustandsanalyse zeigte auf, dass er am Ende seiner Lebensdauer ist. Eine Reparatur oder Sanierung nach den heutigen Vorgaben ist gegenüber einem Ersatzneubau unverhältnismässig. Die eingesetzte Projektkommission hat deshalb beschlossen, einen Ersatzneubau aus Holz für vier Kindergärten zu planen. Dieser ist Bestandteil der Schulraumplanung und soll bereits vorher erstellt werden. Dadurch können zwei Räume während der Sanierung des Schulhauses als Klassenräume genutzt werden. Das Geschäft Pavillon liegt in der Kompetenz des Parlaments.

Bereits im Mai 2019 hat die Stimmbevölkerung der Erweiterung der Schulanlage Grentschel zugestimmt. Der Baustart steht unmittelbar bevor. Die vorliegende Sanierung Stegmatt ist der letzte Teil der angekündigten Investitionen in die Schulliegenschaften.

Projekt	Kosten	Abstimmung		Phase
Neubau Grentschel	16.4 Mio. (±10%)	Volk	19.05.2019	Baustart
Sanierung Stegmatt	24.15 Mio. (±10%)	Volk	20.10.2019	Bauprojekt
Ersatzneubau Kindergarten Stegmatt	1.5 Mio. (±15%)	GGR	September 2019	Bauprojekt

Die Gesamtinvestitionen von rund Fr. 42 Mio. sind mit der heutigen Steueranlage von 1.65 tragbar.

Schulraumplanung Der Gemeinderat (GR) hat im Mai 2016 die strategische Ausrichtung der Volksschule Lyss per 01.08.2018 genehmigt. Gleichzeitig wurde mit einer sorgfältigen Analyse und unter Berücksichtigung der Bautätigkeit in Lyss der notwendige Schulraumbedarf ausgewiesen. Durch die Zusammenfassung der beiden Standorte Herrengasse und Kirchenfeld zu einer organisatorischen Einheit entstehen in Lyss, zusammen mit den Schulen Grentschel und Stegmatt, drei etwa gleich grosse Schuleinheiten mit durchgehenden Parallelklassen. Zudem wird die Tagesschule neu an allen vier Standorten (inkl. Busswil) angeboten, was zu einer wesentlichen Verbesserung dieses Angebots führt. Durch die gleichmässige Verteilung der Klassen und die Dezentralisierung der Mittelstufe kann die Raumbelagung optimiert werden. Trotz Bevölkerungswachstum ist daher gemäss Schulraumplanung, nebst der bewilligten Erweiterung im Grentschel, kein weiterer Schulraum notwendig.

3. Das Projekt im Detail

Planerteam Für die Erarbeitung des Projektes und die Umsetzung der gesamten Sanierung hat der GR eine Projektkommission unter der Leitung von Christen Rolf, GR Bau + Planung eingesetzt. Sie besteht aus Fachpersonen der Bereiche Bildung und Bau sowie Vertretungen aus den politischen Fraktionen. Je nach Thema wurden weitere Fachkräfte beigezogen. Die Arbeiten des Gesamtplaners Architektur wurden ausgeschrieben und dem Büro H+R Architekten AG, Münsingen der Auftrag erteilt.

Der GR hat einen Bauherrenvertreter für die Gesamtdauer der Sanierung eingesetzt. Der Bauherrenvertreter stellt die Realisierung durch den Generalplaner im Rahmen der vorgegebenen Ziele sicher und ist der erste Ansprechpartner des Generalplaners für alle Belange. Die Projektleitung Bauherrschaft wird durch die Abteilung Bau + Planung wahrgenommen.

Sanierungsmassnahmen Der Standard der Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Energieanforderungen, weshalb die Gebäudehülle saniert werden muss. Trakt A benötigt aufgrund von Brandschutzvorschriften und den Auflagen für hindernisfreies Bauen ein neues zusätzliches Treppenhaus mit Lift. Damit Turnhalle und Aula hindernisfrei erreicht werden können, wird im Trakt C ebenfalls ein Lift eingebaut. Bei der Turnhalle wird ein neuer Geräte-/Technikraum angebaut, wo auch die Lüftungsanlage installiert wird. Dank diesen zusätzlichen Bauten können die Massnahmen/Eingriffe in die Tragstruktur für die Erdbebensicherheit reduziert werden. Die Haustechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) wird gesamthaft erneuert und an die heutigen Vorschriften angepasst. Die Schulanlage Stegmatt wird neu an den Wärmeverbund „Wärme Lyss Nord“ angeschlossen. Das geplante Bauprogramm sieht die Sanierung in zwei Etappen vor. Trakt A + B werden in der ersten Etappe 2020 saniert, gefolgt von Trakt C und der Turnhalle im 2021. Die betroffenen Trakte werden jeweils komplett geräumt und zur Sanierung freigegeben. Die Klassen werden in den bestehenden Räumen untergebracht. Geeignete Schutz- und Sicherungsmassnahmen erlauben den Schulbetrieb in den nicht betroffenen Trakten aufrecht zu erhalten.

Allgemeine Massnahmen

- Eingriffe in die Tragstruktur, um die Erdbebensicherheit zu gewährleisten
- Neue Brandabschlüsse in den Treppenhäusern
- Ersatz der Treppengeländer (Sicherheitsmängel)
- Neue Fenster
- Absturzsicherung Fenster
- Neue Innentüren (Brandschutz)
- Neue Bodenbeläge in den Klassenzimmern
- Ersatz Boden- und Wandbeläge aufgrund von Bauschadstoffen
- Sanierung der technischen Anlagen (Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung)
- Akustische Massnahmen
- Werterhaltung Pausenplätze
- Sanierung der undichten Kanalisation
- Massnahmen für den Hochwasserschutz

Dämmkonzept / Minergie Standard

Aufgrund von Auflagen bezüglich Energie und Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege können grosse Teile der bestehenden Fassaden nicht, bzw. nur ungenügend gedämmt werden. Um dies zu kompensieren, werden die Dachflächen besser gedämmt. Im Untergeschoss von Trakt A werden zusätzlich die erdberührten Wände komplett energetisch verbessert. Dies ist sinnvoll, da in diesem Bereich auch Abdichtungsarbeiten gegen Feuchtigkeit zu realisieren sind. Die Berechnungen zum sommerlichen Wärmeschutz haben ergeben, dass für eine Minergie-Zertifizierung eine aktive Kühlung notwendig wäre. Der Grenzwert für den Wärmebedarf wird beim Projekt unterschritten, was erlauben würde, mit einer aktiven Kühlung den Minergie-Standard zu erreichen. Da nach der Sanierung die Schule Stegmatt ohnehin nicht in eine minergieförderberechtigte Gebäudekategorie fällt, wurde entschieden, auf eine kostspielige Kühlung (rund Fr. 300'000.00 für Trakt A und C) zu verzichten. Die kantonalen Vorschriften für den sommerlichen Wärmeschutz werden mit dem Sanierungsprojekt eingehalten. In der Regel werden Schulbauten nicht gekühlt. Fördergelder werden jedoch durch das Förderprogramm des Gebäudeenergieausweises der Kantone erwartet. Die Planung wird nach Minergie weitergeführt,

eine Zertifizierung aufgrund der Kosten für die Kühlung jedoch nicht angestrebt.

Lüftungskonzept

Durch die Sanierung wird eine dichte Gebäudehülle entstehen. Da Teile der bestehenden Fassaden aber nur ungenügend gedämmt werden können und somit Wärmebrücken nicht auszuschließen sind, muss der Feuchtigkeitsproblematik erhöhte Beachtung geschenkt werden. Um die Feuchtigkeit und die Luftqualität „CO₂-Grenzwerte“ im vorgeschriebenen Rahmen zu halten, müsste alle 10 Minuten eine Querlüftung stattfinden. In diversen Sektoren ist dies aber aufgrund von Drehflügelfenstern (die aufgrund der Auflagen der KDP erhalten werden müssen) gar nicht möglich. Deshalb wird mit der Gesamtsanierung für alle bearbeiteten Gebäudeteile eine kontrollierte Lüftung realisiert. Die Auslegung der Lüftungsanlagen steht in Abhängigkeit mit den geforderten Personenbelegungen im Raum und wurde in Absprache mit den Nutzern/Bauherrschaft optimiert. Die Anlagen sind individuell auf die jeweilige Situation angepasst, um die baulichen Eingriffe zu minimieren.

Raumkonzept

In einem Workshopverfahren wurde mit den Nutzern zusammen das bestehende Raumprogramm analysiert. Daraus ging klar hervor, dass die bestehenden Räumlichkeiten für die Bedürfnisse der Schule ausreichend sind. Durch die Analyse wurde Optimierungspotenzial ermittelt, das auch bestehende Synergien nutzt. So wurden Gruppenräume geplant, die den heutigen Anforderungen des Unterrichts gerecht werden. Die Umgestaltung des Lehrerbereichs im Trakt C ermöglicht die vom Lehrplan 21 geforderte Zusammenarbeit. Die heute in den verschiedenen Trakten verteilten Räumlichkeiten für die Tagesschule sollen im Untergeschoss des Trakts A zentralisiert werden. Dabei werden die Vorschriften der Arbeitsbedingungen durch bauliche Massnahmen sichergestellt (zusätzliche Fenster).

Umgebungsgestaltung

Die baulichen Eingriffe in die Umgebung beschränken sich hauptsächlich auf die Werterhaltung der Vorplätze. Im Zuge der Belagserneuerungen erfolgt die Aufwertung

der Teilbereiche durch Schaffung von Treffpunkten und attraktiven Aufenthaltsbereichen. Die Anforderungen an die Hochwasserschutzmassnahmen wurden in die Umgebungsgestaltung optimal integriert. Giftige Gehölze und Neophyten werden entfernt und durch einheimische Pflanzen ersetzt. Die Erschliessung der Schulanlage wird rollstuhlgerecht ausgebaut, so dass sie hindernisfrei zugänglich ist.

Der Bereich der zukünftigen Umgebung Tagesschule wird komplett neu gestaltet und ist für Kinder unterschiedlichen Alters attraktiv. Geplant sind ein grosser Spielparcours aus Holz mit verschiedenen Spielelementen, Rasenbereiche, Sandkasten und Ruhezone, welche auch von den Kindergärten genutzt werden können. Die Bedürfnisse der Kinder aus dem Partizipationsprozess wurden in der Umgebungsplanung bestmöglich berücksichtigt.

Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Lyss richtet sich als Energiestadt am Gebäudestandard 2015 aus, wonach bei Gesamterneuerungen der Minergie-Standard zu erreichen ist. Die Gesamtsanierung wird zwar nach Minergie geplant, eine Zertifizierung aufgrund der Kosten der dafür erforderlichen Kühlung jedoch nicht angestrebt. Die Gebäude werden nach der Sanierung deutlich verbesserte Wärmedämmwerte aufweisen, was sich auf die Betriebskosten sehr positiv auswirken wird.

4. • Finanzielle Auswirkungen

Der Kostenvoranschlag hat eine Genauigkeit von +/-10%.

Was	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	2'323'000.00
Gebäude inkl. Honorare	16'625'000.00
Betriebseinrichtung	180'000.00
Umgebung	1'750'000.00
Baunebenkosten	475'000.00
Reserve	1'070'000.00
Ausstattung	0.00
Ausführungskosten	22'423'000.00
MwSt. 7.7%	1'726'571.00
Rundungsbetrag	429.00
Total Ausführungskredit inkl. MwSt.	24'150'000.00

Es sind Förderbeiträge von Fr. 740'000.00 in Aussicht gestellt.

Die jährlichen Folgekosten nach Fertigstellung betragen rund Fr. 1.5 Mio. bis zur vollständigen Abschreibung im Jahr 2043.

Investitionsplan
2019-2023

Im Investitionsplan 2019 – 2023 ist für die Sanierung der Schulanlage Stegmatt ein Betrag von Fr. 24.15 Mio. vorgesehen. Die Investitionsfolgekosten sind im Finanzplan 2019 enthalten und somit unter den aktuellen finanziellen Gegebenheiten tragbar. Das bedeutet, dass die Finanzierung der Investitions- und Folgekosten mit einer Steueranlage von 1.65 nachhaltig sichergestellt ist.

5. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 30 zu 2 Stimmen dem folgenden Kredit zu zustimmen:

**Investitionskredit von brutto Fr. 24.15 Mio. für die
Gesamtanierung Schulanlage Stegmatt.**

Dabei gelten:

- Teuerungsbedingte Mehrkosten als genehmigt.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projekts nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen übertragen.

Lyss, 24. Juni 2019

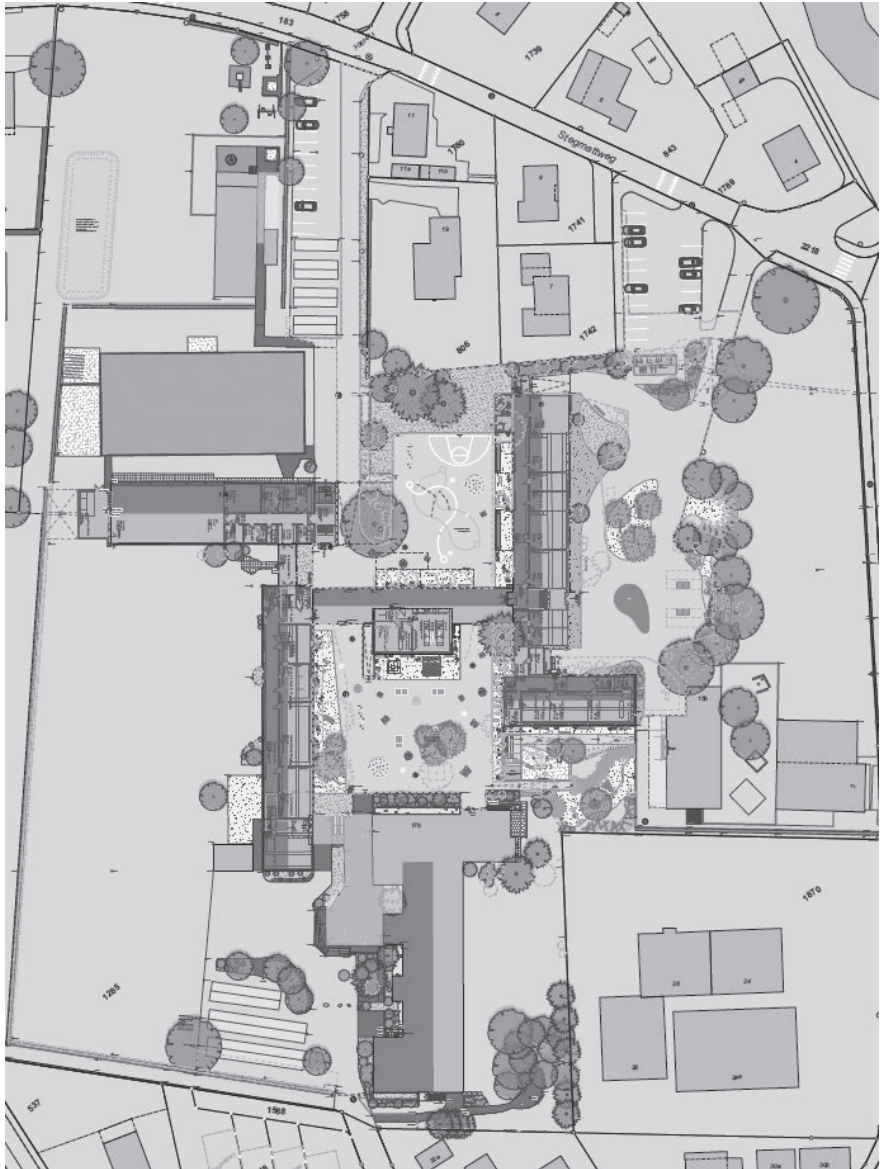
Namens des Grossen Gemeinderates

Hans Ulrich Bühler
Präsident

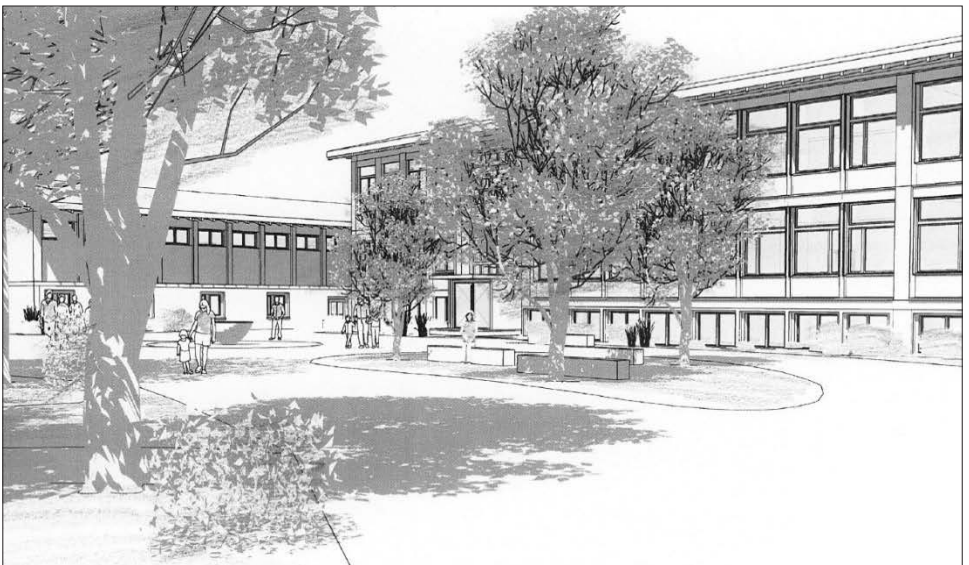
Silvia Wüthrich
Sekretärin

6. Visualisierung / Pläne

Umgebungsgestaltung



Visualisierungen Pausenplatz Trakt A



Visualisierung Pausenplatz Trakt B-C

