

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 13. Dezember 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 713855
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bellelay, Gebäude "Laverie", Rue de l'Abbaye 2m, Netzwerk Psychische Gesundheit AG, Vollständiger Ersatz der Wärmeversorgung Verpflichtungskredit für die Ausführung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtliche Grundlagen.....	2
3	Beschreibung des Geschäfts.....	2
3.1	Rückblick	2
3.2	Heutige Wärmeerzeugung an der Rue de l'Abbaye 2m	3
3.3	Verlauf der Planung und Projektierung	4
3.4	Geplante Massnahmen.....	4
3.5	Folgen eines Verzichts	5
3.6	Nachhaltigkeit	5
4	Auswirkungen auf Finanzen und Personal	6
4.1	Kostenübersicht.....	6
4.2	Finanzierung	6
4.3	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	6
4.4	Wirtschaftlichkeit.....	6
4.5	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	7
5	Termine	7
6	Antrag	7



1 Zusammenfassung

Die heutige Wärmeversorgung dient der Heizung des Hauptgebäudes (Rue de l'Abbaye 2), des Gebäudes "Laverie" (Rue de l'Abbaye 2m) und des Gebäudes "Pavillon" (Rue de l'Abbaye 2p) in Bellelay. Die bestehende Heizungsanlage, die aus den 1960er-Jahren stammt, belegt heute einen Teil des Gebäudes "Laverie" an der Rue de l'Abbaye 2m. Die Heizanlage hat das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und muss ersetzt werden. Die beiden Heizöltanks befinden sich ausserhalb und haben ein Fassungsvermögen von je 300 000 Litern. Beide Tanks sollen abgerissen werden.

Der Ersatz der Wärmeversorgung war Gegenstand einer Machbarkeitsstudie, die zum Schluss kam, dass eine neue Holzfeuerungsanlage installiert werden soll. Auf der Grundlage der überwiesenen Motion 091-2016, "Neue Heizung in der psychiatrischen Klinik Bellelay", sieht die neue Wärmeversorgung somit eine Holzschnitzelheizung vor. Der dringend notwendige Ersatz erfolgt grundsätzlich unabhängig von der aktuellen oder künftigen Nutzung des Areals im Allgemeinen bzw. des Gebäudes im Besonderen, da letzteres im Eigentum des Kantons verbleibt, der sich ebenfalls um den Gebäudeunterhalt kümmert.

Direkt am bestehenden Gebäude «Laverie» soll ein Raum für die Holzschnitzellagerung gebaut werden. Der Zugang für die Anlieferung wird über die bestehenden Strassen des Areals gewährleistet, nötig sind nur einige Anpassungen, die in Koordination mit der Denkmalpflege erfolgen.

Der beantragte Kredit beträgt CHF 3'470'000.-- (Gesamtkosten von CHF 3'570'000.-- abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskosten von CHF 100'000.--) und unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

2 Rechtliche Grundlagen

- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Artikel 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Artikel 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Artikel 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Artikel 136 ff.

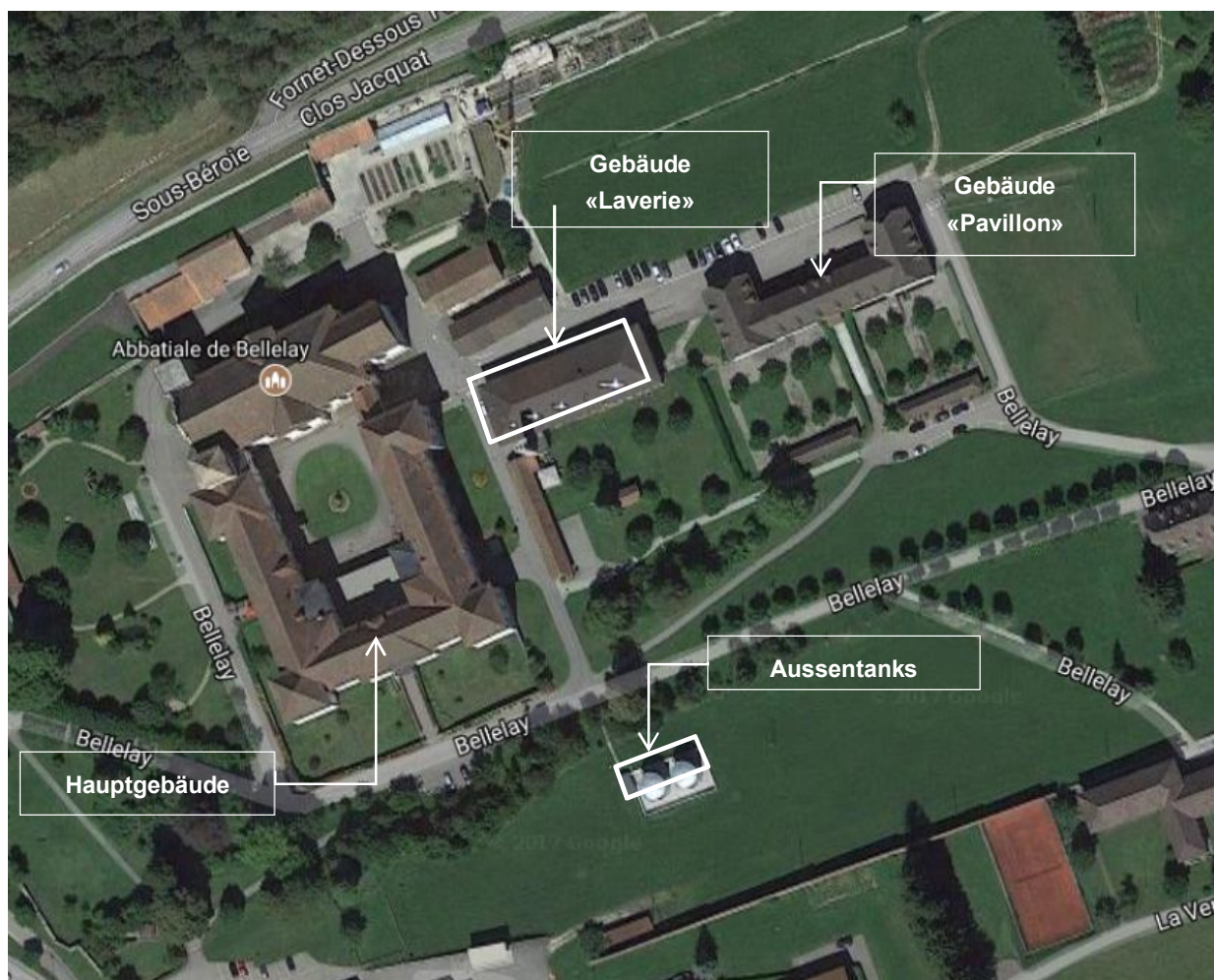
3 Beschreibung des Geschäfts

3.1 Rückblick

Die Klinik hat im Rahmen ihrer Verselbstständigung einige Neuerungen vorgenommen. 2017 mussten die Verwaltungsdienste der Klinik in den oberen Stock des Gebäudes «Laverie» umziehen. In dieser Zeit wurde auch eine Reihe von Instandhaltungsmassnahmen an den technischen Anlagen des Hauptgebäudes durchgeführt, um eine optimale Betriebssicherheit zu gewährleisten. Dabei wurden die Pläne für eine neue, zentrale Wärmeerzeugung an der Rue de l'Abbaye 2m mitberücksichtigt. 2014 wurden Anpassungen an der Heizungsanlage vorgenommen, um eine provisorische Notheizungsanlage zu gewährleisten. Diese Anpassungen sind auch für die neue Wärmeversorgungsanlage geeignet und werden beibehalten.

3.2 Heutige Wärmeerzeugung an der Rue de l'Abbaye 2m

Das 1957 erbaute Gebäude befindet sich in der Nähe des Hauptgebäudes und inmitten des historischen Klosterareals. Es umfasst mehrere technische Räumlichkeiten, die Heizzentrale und früher die Wäscherei der Klinik. 2017 wurde die Wäscherei ausgelagert und die entsprechenden Anlagen ausser Betrieb genommen. Das Gebäude ist schmal und hoch. Im westlichen Gebäudeteil befinden sich die Zentralheizung, mit einem Ölbrenner aus dem Jahr 1990 und einem alten Notbrenner aus dem Jahr 1961, sowie zwei technische Räume. Die heutige Wärmeversorgung beheizt das Hauptgebäude an der Rue de l'Abbaye 2, das Gebäude "Laverie" an der Rue de l'Abbaye 2m und das Gebäude "Pavillon" an der Rue de l'Abbaye 2p. Die letzten grösseren Unterhaltsarbeiten an der Heizungsanlage wurden 2003 ausgeführt (Ersatz des Expansionssystems, neue Versorgungspumpen). Die Heizungsanlage ist heute in einem schlechten Zustand und ihr Unterhalt kann nicht mehr gewährleistet werden.



Teilansicht des Areals Bellelay

3.3 Verlauf der Planung und Projektierung

Die Planungs- und Projektierungsarbeiten für das heute vorliegende, baureife Projekt wurden 2014 aufgenommen. In einem ersten Schritt wurden der technische Stand und die Mängel der bestehenden Anlage analysiert. In einem zweiten Schritt wurde gestützt auf eine Machbarkeitsstudie, welche die verschiedenen Bedürfnisse des Betreibers und die Forderungen der überwiesenen Motion 091-2016 Benoit berücksichtigte, eine Lösung vorgeschlagen, die den kantonalen Zielen in Bezug auf Energieeffizienz und erneuerbare Energien entspricht.

3.4 Geplante Massnahmen

Alle Massnahmen sind wegen gesetzlicher Vorschriften (energetische Massnahmen, Asbestsanierung), aus sicherheits- oder gebäudetechnischen Gründen (Brandschutz, vollständiger Ersatz der Feuerungsanlagen und des Starkstromanlagen) oder aus betrieblichen Gründen (Einrichtung der technischen Räume, Erschliessungsanlage für die Anlieferung der Energiequellen) zwingend erforderlich.

Die einzelnen Massnahmen:

- Abbruch und Asbestsanierung

Asbestsanierung, Abbruch der Zwischenwände und Betonsockel im Erdgeschoss, um die ursprünglich bestehenden Räume freizulegen, Abriss der Zwischenwände im Untergeschoss, um die erforderlichen Zugänge zum Holzschnitzelsilo zu ermöglichen. Aushub des Terrains an der Fassadenlinie, um die Realisierung des Holzschnitzelsilos zu ermöglichen. Bodenabtragungen zur Behebung von Unebenheiten und Nutzbarmachung des Untergeschosses.

- Umbauten Rohbau

Öffnung in der Fassadenmauer, um einen Zugang zum Silo zu schaffen. Bodenverstärkung am Ort der künftigen Heizkesselstandorte. Schliessen einer Platte auf dem Untergeschoss nach Abbruch der alten Anlagen. Vornahme von Sondierbohrungen und Erstellen der Kellerwände. Realisieren eines Silos aus Stahlbeton, ausgerüstet mit Fluchtwegs- und Energieversorgungsklappen. Unterkellerung des Untergeschosses.

- Gebäudehülle

Erneuerung der Bedachung und Spenglerarbeiten im technischen Leiterräum, der sich an der Basis des Kamins befindet. Einbau neuer Fenster, die den kantonalen Anforderungen zur Lüftung von Heizungsräumen und zu betrieblichen Optimierungen entsprechen.

- Technische Anlagen

Elektroinstallationen: Rückbau und vollständiger Ersatz des alten Hauptverteilers. Die Hauptkabel, die den Gebäudekomplex der psychiatrischen Klinik Bellelay speisen, müssen durch neue Kabel ersetzt werden, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Die Installation einer Notbeleuchtung ermöglicht die Signalisation der Fluchtwege. In den Räumen, die im Untergeschoss umgebaut werden müssen, wird eine Erweiterung der Brandmeldeanlage installiert.

Heizungsanlagen: Demontage der Ölheizungen, der externen zylindrischen Öltanks mit einem Fassungsvermögen von je 300 000 Litern, der bestehenden Dampfanlage und des Expansionssystems, der Leitungen, der Pumpen und der bestehenden Regulierung zu demontieren. Einbau der neuen Wärmeerzeugungsanlage mit zwei Holzschnitzel-Heizkesseln. Installation von Elektrofiltern für beide Heizkessel, Einbau von neuen Wärmespeichern und des Expansionssystems. Montage der neuen Hauptkollektoren und der Umwälzpumpen. Provisorische Installation einer mobilen Heizung für die Dauer der Arbeiten. Diverse Anpassungen an den bestehenden Anlagen.

Ventilation: Einrichtung einer Frischluftzufuhr gemäss den geltenden Normen für neue Heizungen. Installation einer Ventilation für den Holzschnitzelsilo.

Sanitäre Einrichtungen: Demontage der Warmwasseraufbereitungsanlage im Heizraum. Installieren und anschliessen der neuen Boiler/Wärmepumpen für die Gebäude "Laverie" und "Pavillon" mit den nötigen Anpassungen der Anschlüsse an die bestehende Anlage. Änderung der bestehenden Anlagen im Unterwerk des Hauptgebäudes.

- Innenausbau

Realisierung von neuen Wänden, Brandabschnitten und Fluchtwegen. Kleinere punktuelle Maler- und Bodenbelagsarbeiten. Innentreppe: Erhöhung des Geländers gemäss heutigem Standard.

- Umgebungsarbeiten

Den Zugang zum Holzschnitzelsilo vom bestehenden Zugangsweg aus mit einer Schranke versehen, um den Zulieferungsbereich zu sichern, drei Bäume fällen, Boden in der Umgebung der Arbeiten revitalisieren. Einrichten eines Sicherheitszugangs, um den jederzeitigen Zugang des Holzschnitzellieferanten zum Klosterareal sicherzustellen.

3.5 Folgen eines Verzichts

Der Unterhalt würde zunehmend problematisch und bei Pannen müsste eine mobile Heizung aufgestellt werden. Eine solche provisorische Lösung hätte hohe Mietkosten zur Folge und wäre nicht umweltschonend.

3.6 Nachhaltigkeit

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung (RRB Nr. 1885 vom 25. Oktober 2006). Folgende Punkte stehen dabei im Vordergrund:

- Gesellschaft

Die neue Holzschnitzelheizung kann die lokale Produktion und damit die regionale Wirtschaft aufwerten. Der Rückbau der beiden externen Öltanks bewirkt eine Aufwertung des historischen Ortsbilds.

- Wirtschaft

Mit der Installation der neuen Wärmeerzeugungsanlage werden die Energieversorgungskosten spürbar zurückgehen.

- Umwelt

Mit den vorgesehenen Massnahmen für den Ersatz der Heizungsanlage können die CO₂-Emissionen reduziert werden. Die Holzschnitzelheizung erlaubt eine umfassende Wärmeherzeugung auf dem Areal mit erneuerbarer Energie.

4 Auswirkungen auf Finanzen und Personal

4.1 Kostenübersicht

Preistand August 2017, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 122,1 Punkte.

Gesamtkosten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven)	CHF	3'570'000.00
wovon:		
• Abbruch, Asbestsanierung, Umbau, Hülle	CHF	880'000.00
• Feuerungsanlagen und weitere technische Anlagen	CHF	2'240'000.00
• Umgebungsarbeiten für die Feuerung	CHF	195'000.00
• Umgebungsarbeiten für die Zugänge	CHF	255'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	3'570'000.00
./. abzüglich bereits bewilligter Projektierungskosten (Ausgabenbewilligung BVE vom 3. September 2015)	– CHF	100'000.00
Zu bewilligende Ausgaben	CHF	3'470'000.00

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und 48 Abs. 1 FLG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Die Ausgaben sind in der Voranschlags-, Aufgaben- und Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt. Es handelt sich um einen Ausführungs- und Verpflichtungskredit gemäss Artikel 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird.

4.3 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die baulichen Massnahmen haben keine Auswirkungen auf den Personalbestand, und die mit dem vorliegenden Kredit zu bewilligenden Massnahmen verursachen keine Folgekosten.

4.4 Wirtschaftlichkeit

Mit der neuen Wärmeherzeugungsanlage kann auf die Nutzung fossiler Energieträger verzichtet und die Nutzung von einheimischem Holz gefördert werden. Diese Lösung verleiht dem Standort eine energetische Unabhängigkeit gegenüber den Schwankungen des internationalen Energiemarktes.

4.5 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Gesamtkosten von CHF 3'570'000.-- umfassen ausschliesslich werterhaltende Investitionen. Der Anteil der werterhaltenden Investitionen beträgt somit 100 Prozent.

CHF 3'570'000.-- fallen in die Anlageklasse «Übriges Gebäude». Die Nutzungsdauer dieser Investitionen beträgt 25 Jahre und der jährliche Abschreibungsaufwand somit CHF 142'800.--.

Die zu ersetzenden Bauteile sind abgeschrieben und verursachen keinen ausserordentlichen Abschreibungsaufwand.

5 Termine

Bewilligungsgesuch	März 2018
Öffentliche Ausschreibung	August 2018 bis November 2018
Ausführungsprojekt, Ausführung	Dezember 2018 bis August 2019
Inbetriebnahme, Abschluss	September 2019 bis Dezember 2019

6 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beigelegten Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage:

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Unterlage für die BaK:

- Kostenvoranschlag