

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 5. Februar 2020
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2019.BVE.6700
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Köniz, Landorfstrasse 94, Zentrum für Sozial- und Heilpädagogik Landorf Köniz ZSHKK, Hauptgebäude, Betriebliche Optimierung & Teilinstandsetzung; Verpflichtungskredit für die Ausführung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Bedarfsnachweis	4
3.3	Beschreibung des Projektes	4
3.4	Provisorien.....	5
3.5	Alternativen und Folgen eines Verzichts	5
4	Finanzielle Auswirkungen	5
4.1	Kostenübersicht.....	5
4.2	Finanzierung.....	6
4.3	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	6
4.4	Angaben zu werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	6
4.5	Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung	7
5	Termine	7
6	Antrag.....	7



1 Zusammenfassung

Das Hauptgebäude des Zentrums für Sozial- und Heilpädagogik Landorf Köniz (ZSHKK) wurde 1994 zum letzten Mal umgebaut. Die Betriebsküche entspricht den seither geänderten Anforderungen an die Produktion wie auch an die Sicherheit und Hygiene nicht mehr. Zudem führen die unterschiedlichen Nutzungen (Küche, Administration, Schulung) zu betrieblichen Konflikten und das Gebäude ist, obwohl öffentlich genutzt, nicht rollstuhlgängig. Das Hauptgebäude soll deshalb optimiert werden. Zur Nutzung von Synergien sollen zudem notwendige Unterhaltsmassnahmen umgesetzt werden: Es handelt sich dabei um den Ersatz der bestehenden Holzheizung, für die bereits eine Sanierungsverfügung eingegangen ist, sowie um Malerarbeiten an der Fassade mit dem Ersatz von wenigen Fenstern. Um den Betrieb während den Bauarbeiten weiterzuführen, sind Provisorien notwendig.

Der beantragte Kredit beträgt CHF4'985'000 (Gesamtkosten von CHF 5'370'000 abzüglich bewilligter Projektierungskosten von CHF 385'000).

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

2 Rechtsgrundlagen

- Verordnung vom 8. Februar 2006 über die kantonalen pädagogischen und sozialpädagogischen Institutionen der Gesundheits- und Fürsorgedirektion (PSIV; BSG 862.61)
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 29. November 2000 über die Organisation und die Aufgaben der Gesundheits- und Fürsorgedirektion (Organisationsverordnung GEF, OrV GSI; BSG 152.221.121), Art. 3 Abs. 2 Bst. c
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; BSG 152.221.191), Art. 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.

3 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Das Zentrum für Sozial- und Heilpädagogik Landorf Köniz–Schlössli Kehrsatz (ZSHKK) ist heute der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern unterstellt. Das ZSHKK ist eine derjenigen kantonalen Institutionen der Jugendhilfe, die per 1. Januar 2022 aus der kantonalen Verwaltung ausgegliedert werden. Die Rahmenbedingungen der Ausgliederung werden in den nächsten Monaten unter der Federführung der DIJ (bis Ende 2019 JGK) erarbeitet, in deren Zuständigkeitsbereich das ZSHKK nach erfolgter Verselbständigung übergehen wird.

Ob und zu welchen Bedingungen die genutzten Gebäude übertragen werden, ist noch offen. Aus Gründen der kantonalen Versorgungssicherheit und aufgrund der eingegangenen Sanierungsverfügung, soll indes mit den betrieblichen Optimierungen und den notwendigen Unterhaltsmassnahmen nicht zugewartet werden. Die getätigten Investitionen werden bei Bedarf in der Übertragungsbilanz berücksichtigt.

Das ZSHKK betreut und schult verhaltensauffällige und sozial beeinträchtigte Kinder und Jugendliche mit erhöhtem Integrationsbedarf in enger Zusammenarbeit mit ihren Eltern. Zudem betreut und unterstützt es Eltern mit Erziehungsschwierigkeiten.

Das ZSHKK bietet Leistungen in folgenden Bereichen an:

- Wohnbereich (stationär und teilstationär)
- Schulbereich (intern und extern)
- Mittagsbetreuung
- Elterncoaching
- Bedarfs- Ressourcen- und Auftragsklärung
- Tiergestützte Pädagogik und heilpädagogisches Reiten
- Sozialdienst (Nachbetreuung)
- Berufsausbildung
- Ausbildungsinstitution für die berufsbegleitende Ausbildung in Sozial- und Heilpädagogik
- Ausbildungsinstitution im Dienstleistungsbereich

Das ZSHKK führt Angebote an den Standorten Kehrsatz und Köniz. Das Areal Landorf in Köniz umfasst heute neben einem Hauptgebäude ein Schulhaus, eine Turnhalle, zwei Gebäudezeilen mit Wohngruppen sowie einen Bauernhof mit verschiedenen Nebengebäuden und Ställen. Die Landwirtschaft beinhaltet die Tierpflege für die Tiergestützte Pädagogik und ist integrierter Bestandteil des pädagogischen Konzepts.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Gebäude des Areals Landorf in Köniz. Das Hauptgebäude ist gelb markiert. Das gesamte Areal ist aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert, die meisten Gebäude unterstehen dem Denkmalschutz.



Aufgrund eines Beschlusses im Armengesetz von 1848 wurde das Landorf ursprünglich als sog. "Rettungsanstalt" gegründet. Das Landorf war dafür bestimmt, "verwahrloste, gefährdete und verdorbene" Kinder aufzunehmen. Aufgrund der wachsenden Zahl der unterzubringenden Kinder wurde bereits 1861 eine erste Erweiterung beschlossen. Das Hauptgebäude wurde letztmals in den Jahren 1994 bis 1997 umgebaut.

3.2 Bedarfsnachweis

Neben Administration und Sitzungsräumen sind zurzeit im Obergeschoss des Hauptgebäudes auch der Mittagstisch, die Kochschule und Unterrichtsräume untergebracht. Die unterschiedlichen Nutzungen im Hauptgebäude führen zu betrieblichen Konflikten. Als öffentlich zugängliches Gebäude ist das Hauptgebäude nicht weitestgehend rollstuhlgängig.

Die Produktionsküche erfüllt die heutigen Produktions-, Hygiene- und Sicherheitsanforderungen nicht mehr. Schmutz- und Rein-Zonen können nicht getrennt werden. Die Küche wurde beim Umbau von 1994–97 für rund 50 Mittagessen konzipiert. Heute werden rund 110 Mittagessen produziert. Beliefert werden auch eine Aussenwohngruppe sowie der Zweitstandort im Schlössli in Kehrsatz. Für die hierzu erforderlichen Warmhalteboxen fehlt in der Küche der notwendige Platz. Da für die Anlieferung geeignete Liftanlagen fehlen, sind die Mitarbeitenden körperlichen Belastungen ausgesetzt.

Die bestehende Lüftung der Küche und die zentrale Heizungsanlage haben die Lebensdauer erreicht. Für die Heizungsanlage liegt bereits eine Sanierungsverfügung vor. Der bestehende Holzheizkessel überschreitet die Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung, weshalb er bis 2023 ersetzt werden muss.

Teile der Fassade sind in einem schlechten Zustand und müssen saniert werden um die Gebäudesubstanz zu erhalten.

3.3 Beschreibung des Projektes

Zur Erfüllung der gesetzlichen und betrieblichen Anforderungen wird das Hauptgebäude optimiert. Die heutigen Nutzungen werden entflochten und der Mittagstisch mit Kochschule wird in den Zwischentrakt verlegt. Die Küche und deren Lagerflächen werden vergrössert und es wird ein kombinierter Personen- und Warenlift eingebaut. Gemäss Baugesetz sind bei wesentlichen Umbauten die für das Publikum bestimmten Gebäudeteile so zu gestalten, dass sie hindernisfrei erreichbar sind. Die Rollstuhlgängigkeit wird, soweit aufgrund der strukturellen und denkmalpflegerischen Gegebenheiten möglich und von der Nutzung her erforderlich, hergestellt.

Personaltoiletten und Garderoben im Untergeschoss und Erdgeschoss sowie die gesamten Nasszellen werden neu organisiert. Die Küchenlüftung wird saniert und die zentrale Holzheizung wird ersetzt. Für den zur Einhaltung der Luftreinhalteverordnung zusätzlich notwendigen Wärmespeicher sowie um eine gute Bedienbarkeit der Anlage zu gewährleisten, ist eine Erweiterung des Kellers erforderlich.

Der Verputz an der Westfassade wird erneuert und die Dachuntersichten werden lokal ausgebessert. Die Jalousien werden instandgesetzt und Fenster im Obergeschoss und Dachgeschoss werden ersetzt. Die Öffnungen an der Nordostfassade werden wegen dem Lifteinbau angepasst.

Die Schadstoffe werden fachgerecht entsorgt.

Mit dem Umbau werden die Kosten über die gesamte Nutzungsdauer optimiert. Hierzu zählen neben den Baukosten u.a. auch die Kosten für den Betrieb und Unterhalt. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten einer Nutzwertanalyse unterstellt. Unter anderen Kriterien wurden die Investitions- und Betriebskosten geprüft. Das vorliegende Projekt basiert auf der in der Machbarkeitsstudie empfohlenen Variante und wurde in Zusammenarbeit mit dem Nutzer weiter optimiert.

Für den Wärmeerzeugungersatz wurden ebenfalls Varianten geprüft und einem Wirtschaftlichkeitsvergleich unterzogen. Die gewählte Variante ist auch im Hinblick auf einen möglichst störungsarmen Betrieb und einfachen Unterhalt die beste Lösung.

3.4 Provisorien

Während den Bauarbeiten muss der Betrieb in Provisorien weitergeführt werden.

Die Küche muss aus Gründen der Hygiene und der Mahlzeitenlogistik während der gesamten Dauer des Umbaus in einem Provisorium betrieben werden. Die Administration ist das ganze Jahr geöffnet und kann nicht vollumfänglich an den Standort Kehrsatz verlegt werden. Ein Provisorium hierfür ist unumgänglich. Für das Sitzungszimmer ist zwingend ein Provisorium erforderlich. Während der Schulzeit fehlt auf dem Gelände ansonsten ein geeigneter Raum, in dem Gespräche mit Eltern/Behörden durchgeführt werden können. Der technische Dienst stellt den Betrieb auf dem Areal Köniz das ganze Jahr sicher und benötigt einen Arbeitsplatz vor Ort in einem Provisorium. Für die Provisorien sind CHF 452'000 in den Gesamtkosten eingerechnet.

Wo nicht unbedingt nötig, wird auf Provisorien verzichtet. Die Wäscheversorgung muss zwar mit Ausnahme von 3 Wochen im Sommer während der Schulferienzeit gewährleistet sein. Durch Abschottung und Schaffung eines separaten Zugangs kann hier aber auf ein ausgelagertes Provisorium verzichtet werden.

3.5 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Die Produktionsküche erfüllt die heutigen Produktions-, Hygiene- und Sicherheitsanforderungen nicht mehr. Bei einem Verzicht auf die Anpassungen ist die für das ZSHKK erforderliche Produktion in der gegebenen Küche nicht mehr möglich und auch nicht zulässig.

Die Lüftung und die Heizung haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Der Ersatz der Heizung ist aufgrund der bestehenden Verfügung unumgänglich. Der Betrieb der Lüftung kann bei einem Verzicht nicht mehr länger sichergestellt werden.

Bei einem Verzicht ist das Hauptgebäude für Personen im Rollstuhl weiterhin unzugänglich.

Die weiteren Sanierungsmassnahmen sind notwendig, um die Gebäudesubstanz und die Gebrauchstauglichkeit zu erhalten. Ein Verzicht auf die Massnahmen würde den Unterhalts- und Reparaturaufwand erhöhen. Das Schadenrisiko würde zunehmen und längerfristig würde die schützenswerte Bausubstanz zerstört.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 03.09.2019, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 125.0 Punkte.

Gesamtkosten (inkl. Honorare und Reserven)	CHF	5'370'000
Davon:		
• Haustechnik: ELKS (Elektro, Lüftung, Kälte, Sanitär)	CHF	1'390'400
• Haustechnik: Neue Heizungszentrale mit Kelleranbau	CHF	1'626'300
• Betriebsküche	CHF	384'000

• Gebäudeinneres mit Lift	CHF	1'222'900
• Gebäudehülle	CHF	172'800
• Provisorien	CHF	573'600
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	5'370'000
abzüglich bereits bewilligte Projektierungskosten (Ausgabenbewilligungen AGG vom 20. Juni und 17. Juli 2018)	– CHF	385'000
Zu bewilligender Kredit	CHF	4'985'000

In der Kreditsumme sind gemäss üblicher Praxis bei Sanierungsprojekten Reserven in der Höhe von insgesamt 13% enthalten.

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

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss mitbewilligt (Art. 151 Abs. 3 FLV).

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der voraussichtlich mit in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungstranchen abgelöst wird, die im Vorschlag und in der Finanzplanung der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt sind.

4.3 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

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

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

Die Gesamtkosten betreffen werterhaltende Investitionen von CHF 2.30 Mio. und wertvermehrende Investitionen von rund CHF 2.49 Mio. Der Anteil der wertvermehrenden Investitionen beträgt rund 52 %.

Die Nutzungsdauer der Neu-Investitionen für die Anlageklasse "Rohbau 1" 222 215 101 Fürsorge und Gesundheit (CHF 596'640) beträgt 80 Jahre. Der diesbezügliche jährliche ordentliche Abschreibungsaufwand beträgt demnach CHF 7'458.

Die Nutzungsdauer der Neu-Investitionen für die Anlageklasse "Übriges Gebäude" 222 2151 102 Fürsorge und Gesundheit (CHF 4.19 Mio.) beträgt 25 Jahre, was einen jährlichen Abschreibungsaufwand von CHF 167'694 ergibt.

Die zu ersetzenden Bauteile sind erst teilweise abgeschrieben. Das "Übrige Gebäude" verfügt per Inbetriebnahmedatum noch über eine Restnutzungsdauer von 2 Jahren. Dies betrifft insbesondere die Betriebsküche mit der Lüftungsanlage, die Heizungsanlage sowie Teile der Elektroinstallationen und der Sanitäranlagen. Durch die Restnutzungsdauer wird ein ausserordentlicher Abschreibungsaufwand von CHF 100'000 ausgelöst.

4.5 Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung

In der GKIP (Gesamtkantonale Investitionsplanung) vom 21. August 2019 ist das Projekt in den "Investitionsvorhaben/Instandsetzungen zwischen 0-5 Mio. Gesamtkosten pro Projekt" enthalten. Es wurde von Gesamtkosten von CHF 4.6 Mio. ausgegangen, basierend auf der Kostenschätzung zum Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/-15%.

Im Rahmen der Ausarbeitung vom Bauprojekt musste festgestellt werden, dass der Baugrund schlechter ist als im Vorprojekt angenommen. Dies führt zu weitergehenden Massnahmen beim Baugrubenhaushub. Zusätzliche statische Massnahmen wurden erforderlich durch weitere Optimierungen insbesondere der Raumanordnungen im Keller. Neue Erkenntnisse zu den Leitungsführungen insbesondere im Bereich der Küche und im Keller führten zu Kostenkorrekturen bei den Sanitäranlagen. Die vorliegenden Investitionskosten von CHF 5.37 Mio. basieren auf dem Kostenvoranschlag zum Bauprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 %.

5 Termine

Ausschreibung	Juli 2020
Ausführungsbeginn	Januar 2021
Inbetriebnahme, Abschluss	März 2022

6 Antrag

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

Beilagen

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Kostenvoranschlag