

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 11. Januar 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 631958
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Münchenbuchsee / Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache (HSM) Neubau für Sporthalle, Schul- und Therapieräume, Ersatzbauten sowie Instandsetzung und bauliche Anpassungen der bestehenden Gebäude Verpflichtungskredit für die Ausführung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts.....	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Beschreibung des Projekts	3
3.2.1	Neubau und Ersatzbauten	3
3.2.2	Altbauten	3
3.2.3	Vorsorglich eingestellte Kosten für die Wärmeerzeugung	4
3.3	Baurechtliche Rahmenbedingungen (Zonenplanrevision)	4
3.4	Alternativen und Folgen eines Verzichts	4
4	Finanzielle und personelle Auswirkungen.....	5
4.1	Kostenübersicht.....	5
4.2	Ausgabenart	5
4.3	Finanzierung	5
4.4	Kostenentwicklung während Projektierung.....	5
4.5	Ausstattung und personelle Auswirkungen	7
4.5.1	Ausstattung.....	7
4.5.2	Personal	7
4.6	Strategische Immobiliengrundsätze	7
4.7	Wirtschaftlichkeit.....	7
4.8	Einsparungen	8
4.9	Auswirkungen auf die Gemeinden	8
5	Termine	8
6	Antrag.....	8



1 Zusammenfassung

Am 16. März 2015 hat der Grosse Rat einen Projektierungskredit von CHF 1,6 Mio. für eine neu zu erstellende Sporthalle, Schul- und Therapieräume sowie Instandsetzungen und bauliche Anpassungen bestehender Gebäude des Pädagogischen Zentrums für Hören und Sprache in Münchenbuchsee (HSM) bewilligt. In der Folge wurde das Siegerprojekt des durchgeführten Architekturwettbewerbs weiterbearbeitet, so dass dem Grossen Rat nun der Ausführungskredit unterbreitet werden kann. Das HSM ist in einem historisch gewachsenen, denkmalgeschützten Gebäudeensemble untergebracht. In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen so sehr verändert, dass die Schule ohne zusätzliche Räumlichkeiten und umfassende Instandsetzungen nicht mehr regelkonform weitergeführt werden könnte.

Das vorliegende Projekt beinhaltet nebst einem Neubau für eine Sport- und Mehrzweckhalle sowie Schul- und Therapieräume, zwei kleinere Ersatzbauten sowie alle notwendigen Instandsetzungs- und Anpassungsarbeiten an den bestehenden Gebäuden. Der Kreditantrag beläuft sich auf CHF 32'350'000.-- (Gesamtkredit CHF 33'950'000.--, abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskosten von CHF 1'600'000.--) und liegt damit deutlich über der unverbindlichen, rein kalkulatorischen Grobkostenschätzung (ohne Reserven) vor der Projektierung. Damals waren weder der genaue Standort, noch die Einzelheiten des Neubaus, noch das Ausmass der notwendigen Instandsetzungen, noch der Bauablauf bekannt gewesen. Die Grobkostenschätzung erwies sich daher im Nachhinein als unvollständig. Die nun höher ausfallenden Kosten konnten mit einer Verzichtsplanung teilweise kompensiert werden.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 11. Juni 2001 über die öffentliche Sozialhilfe (Sozialhilfegesetz SHG; BSG 860.1), Art. 74a Abs. 1
- Verordnung über die kantonalen pädagogischen und sozialpädagogischen Institutionen der Gesundheits- und Fürsorgedirektion (PSIV; BSG 862.61)
- Verordnung über die sonderpädagogischen Massnahmen (Sonderpädagogikverordnung, SPMV; BSG 432.281), Art. 45
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; 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

3.1 Ausgangslage

Das HSM ist ein kantonal und überregional anerkanntes Kompetenzzentrum, das Kinder und Jugendliche mit Hör- und/oder Sprachbehinderungen schult und therapiert, um sie in die Regelschule oder in eine erste berufliche Ausbildung zu integrieren. Das HSM ist die einzige kantonale Sonderschule für hör- und sprachbehinderte Kinder mit besonderen Bedürfnissen. Am Hauptstandort in Münchenbuchsee betreibt das HSM 140 Schul- und 35 Wohnplätze und die notwendige Basisinfrastruktur (Administration, Ökonomie und Mediathek/Bibliothek) für

den Audiopädagogischen Dienst, der 460 sprachbehinderte Kinder und Jugendliche ambulant zu Hause, im Kindergarten, in der Schule und während der ersten beruflichen Ausbildung begleitet.

Die bestehenden Gebäude des HSM bilden – zusammen mit der Kirche und dem Pfarrhaus – ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble im Zentrum von Münchenbuchsee. Sie wurden vor rund 30 Jahren letztmals umgebaut und saniert. Heute decken sie die Raumbedürfnisse der HSM nur noch teilweise ab und die bestehenden Gebäude sind stark sanierungsbedürftig.

Um eine bestmögliche Lösung zu eruieren, wurde 2014 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt bildete in der Folge die Basis für die konkreten Projektierungsarbeiten, die 2015 und 2016 durchgeführt wurden. Dabei musste die erforderliche Zonenplanrevision der Gemeinde Münchenbuchsee abgewartet werden, bevor mit den Projektierungsarbeiten gestartet werden konnte. Zonenplanrevision und Projektierung sind nun erfolgreich abgeschlossen, so dass dem Grossen Rat der Ausführungskredit unterbreitet werden kann.

3.2 Beschreibung des Projekts

3.2.1 Neubau und Ersatzbauten

Der neue Baukörper mit rund 1'300m² HNF wird in der Chlostermatte, in Hanglage und unmittelbarer Nähe der bestehenden Gebäude, platziert. Das Gebäude gliedert sich in einen zweigeschossigen Teil für die Basisstufe, einen eingeschossigen Zwischenbau für den Psychomotorikbereich und die Sporthalle. Über das Flachdach des eingeschossigen Bereichs wird das Gebäude von der Hangseite her ebenerdig erschlossen.

Mit Rücksicht auf die Kinder sind für einen reibungslosen Schulablauf kurze Wege zwischen der bestehenden Schulanlage und dem Erweiterungsbau zwingend erforderlich. Das Siegerprojekt mit einem Standort auf der Chlostermatte berücksichtigte diese zentrale Voraussetzung am besten. Die Basisstufe kann die Infrastruktur der bestehenden Schulanlage nutzen und der Wechsel zwischen Unterricht, Turnen und Psychomotorik ist in kurzer Zeit möglich. Der beheizte Neubau wird den Standard Minergie-P-Eco erfüllen und die Systemtrennung gewährleisten. Das Tragwerk und der Innenausbau werden in Holzbauweise erstellt.

Wegen des Standorts des Neubaus muss ein bestehendes Stallgebäude für die tiergestützte Therapie rückgebaut und auf dem Areal neu erstellt werden. Zudem hat sich in der Projektierungsphase herausgestellt, dass das an der alten, abzureissenden Turnhalle angebaute Garderobengebäude nicht erhalten werden kann, weil es in einem schlechten baulichen Zustand ist und heutige Anforderungen des Gewässerschutzes verletzt. Die Ersatzbauten für den Stall und das Garderobenhaus werden in einfacher, unbeheizter Holzbauweise erstellt.

3.2.2 Altbauten

Die Gebäude der HSM, mitten in Münchenbuchsee, bilden zusammen mit der Kirche und dem Pfarrhaus die Baugruppe A des Bauinventars der Gemeinde. Mehrheitlich handelt es sich um schützenswerte Gebäude. Die Gebäude müssen dringend instandgesetzt und die Klassenräume baulich angepasst und mit einer zeitgemässen Infrastruktur ausgestattet werden, um den heutigen, flexibleren Unterrichtsformen zu entsprechen. Abgestimmt auf den Neubau werden die bestehenden Gebäude räumlich optimiert, umgebaut und den heutigen betrieblichen Anforderungen angepasst. Zudem müssen die Sanitärräume und Installationen erneuert werden. Die bestehenden Liftanlagen haben ihre Lebensdauer ebenfalls erreicht und werden ersetzt. Zudem wird ein weiterer Lift eingebaut, damit alle Räumlichkeiten des Schulhauses hindernisfrei erreichbar sind. Das ist gerade bei einer Schulanlage für Kinder mit Behinderungen besonders wichtig. Im Weiteren wird der Haupteingang baulich aufgewertet.

Auch die Ökonomieeinrichtungen (technischer Dienst, Küche und Wäscherei) müssen modernisiert werden, weil sie den heutigen arbeitsrechtlichen und hygienischen Vorschriften nicht mehr genügen und die Arbeitsabläufe erschwert sind.

Schliesslich müssen die Altbauten bezüglich Altlasten, Erdbebentauglichkeit, Brandschutz und Personensicherheit den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden.

Damit der Schulbetrieb während der etappierten Bauphasen in den Altbauten aufrechterhalten werden kann, werden Schulraumprovisorien notwendig.

3.2.3 Vorsorglich eingestellte Kosten für die Wärmeerzeugung

Die bestehende Ölheizung des HSM hat ihre Lebensdauer erreicht und muss ersetzt werden. Als neue Wärmeerzeugung ist der Anschluss an das geplante Fernwärmenetz der Gemeinde Münchenbuchsee vorgesehen. Dieses soll 2017 der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt und 2018/19 in Betrieb gehen. Sollte die Gemeinde das Fernwärmenetz nicht realisieren können, wird für die Gebäude des HSM eine eigene Wärmeerzeugung nötig. Dafür sind im Kreditantrag CHF 1,3 Mio. enthalten, die vorsorglich und zweckgebunden beantragt werden.

3.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen (Zonenplanrevision)

Die Gemeinde Münchenbuchsee hat die baurechtlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2015 gestützt auf das Wettbewerbsergebnis überarbeitet. Die Bevölkerung von Münchenbuchsee hat die Zonenplanänderung in der Abstimmung vom 5. Juni 2016 gutgeheissen.

3.4 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Ohne die geplanten Neu- und Umbauten könnte das HSM seinen Auftrag in mehrfacher Hinsicht nicht mehr erfüllen. Schulkinder der Region im Kindergartenalter erhielten weiterhin trotz eindeutiger Indikation keine sprachheiltherapeutische Unterstützung. Es bestünde weiterhin zu wenig Schulraum für alle sprachbehinderten Kinder im Kanton, obwohl grundsätzlich eine Aufnahmepflicht besteht. Die Hörgeschädigten-Basisstufe (zwei Klassen) müsste in Münchenbuchsee weiterhin provisorisch in zwei Wohnungen weitergeführt werden und nur eine Minderheit der sprach- oder hörgeschädigten Kinder könnte psychomotorisch gefördert werden. Ebenso wenig wäre es möglich, die gesetzlich vorgeschriebenen Sportlektionen ohne neue Turnhalle zu erteilen, da keine Alternativen in zumutbarer Nähe für eine Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Die Schule könnte demnach nicht regelkonform weitergeführt werden.

4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. April 2016, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 124.1 Punkte

Gesamtkosten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven)	CHF	34'550'000.00
• Machbarkeitsstudie, Wettbewerb (LR)	CHF	600'000.00
• Neubau und Ersatzbauten	CHF	19'600'000.00
• Altbauten	CHF	12'400'000.00
• Wärmeerzeugung (vorsorglich eingestellt)	CHF	1'300'000.00
• Ausstattung (Finanzierung GEF)	CHF	650'000.00
abzüglich der mit RRB 724/2014 bewilligten Ausgaben für Vorstudien (Machbarkeitsstudie und Projektwettbewerb)	– CHF	600'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	33'950'000.00
abzüglich der mit GRB vom 16. März 2015 bewilligten Ausgaben für die Projektierung	– CHF	1'600'000.00
Zu bewilligender Ausführungskredit	CHF	32'350'000.00

4.2 Ausgabenart

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

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

4.3 Finanzierung

Das vorliegende Geschäft ist in der Voranschlags-, Aufgaben- und Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt. Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der voraussichtlich mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungsstranchen abgelöst wird. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der jährlichen Voranschläge.

4.4 Kostenentwicklung während Projektierung

Im Verlauf der Projektierung erwies sich die grobe Schätzung der Gesamtkosten in wesentlichen Punkten als unvollständig und daher deutlich zu tief. Die Grobkostenschätzung war anhand der üblichen Standardkosten ohne Reserven kalkuliert worden, bevor das Siegerprojekt und die im Einzelnen notwendigen Sanierungsmassnahmen feststanden, und ohne ausreichende Berücksichtigung der sehr spezifischen Bedürfnisse einer Schule für hör- und sprachbehinderte Kinder, oder der örtlichen Gegebenheiten. Nicht eingerechnet waren auch eine eigene Heizungsanlage statt eines Anschlusses an das Fernwärmenetz der Gemeinde und die Ausstattungskosten von insgesamt CHF 1,95 Mio.

Folgende Massnahmen haben sich als notwendig erwiesen, die in der Grobkostenschätzung für den Projektierungskredit nicht berücksichtigt worden waren:

Neubau und Ersatzbauten

- Zusätzliche HNF von 120 m² für Räumlichkeiten für Fördergruppen für hörbeeinträchtigte Kleinkinder im Vorschulalter (bisher externe Zumiete), Logopädie- und Psychomotorikräume. Die Anordnung dieser Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe der Basisstufe, und somit im Neubau, ist aus betrieblicher Sicht zwingend.
Kosten: CHF 0,6 Mio.
- Umgebungsarbeiten wegen des zwingend erforderlichen Standorts des Neubaus in der Chlostermatte (inkl. Erstellung Spielplatz und Allwetterplatz sowie Wiederherstellungsarbeiten)
Kosten: CHF 1,75 Mio.
- Ersatzbauten für das Garderobengebäude beim Bassin/Aussenspielplatz und einen Schulstall, der versetzt werden muss.
Kosten: CHF 0,9 Mio.
- Sanierung Infrastruktur (Kanalisation, Erschliessung, Leitungsbau), Anteil Neubau
Kosten: CHF 0,65 Mio.
- Pfahlfundationen und Photovoltaikanlage
Kosten: CHF 0,7 Mio.
- fehlende Reservenanteile
Kosten: CHF 1,0 Mio.

Total Neubau und Ersatzbauten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven) CHF 5,6 Mio.

Altbauten

- Provisorien und notwendige Etappierung (gemäss nun feststehendem Bauablauf)
Kosten: CHF 0,9 Mio.
- Altlastensanierungen (Asbest usw.)
Kosten: CHF 0,4 Mio.
- Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung
Kosten: CHF 0,4 Mio.
- Auflagen GVB
Kosten: CHF 0,2 Mio.
- Personensicherheit / Absturzsicherheit
Kosten: CHF 0,2 Mio.
- Umfangreiche Umgebungsarbeiten wegen des grossen Perimeters
Kosten: CHF 0,5 Mio.
- aufgelaufener Unterhalt (Fassadensanierungen, Sanierung Kanalisation Anteil Altbauten, Unterhalt an Baustruktur und Haustechnik sämtlicher Gebäude)
Kosten: CHF 0,8 Mio.

Total Altbauten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven) CHF 3,4 Mio.

Demgegenüber konnten durch eine Verzichtsplanung die folgenden Kostenersparnisse erzielt werden:

Neubau und Ersatzbauten

- Umgebung: Verzicht auf diverse Spielangebote
- Verzicht auf Oblicht bei der Basisstufe
- Reduzierung der Turnhallengrösse auf ein nutzerspezifisches Minimum

Total Einsparungen CHF 1,0 Mio.

Altbauten

- Saalbau: Verzicht auf Erneuerung Küche und Sanitärräume
- Lindenburg: Verzicht auf räumliche Optimierung der Wohngruppen
- Schloss: Verzicht auf räumliche Optimierung in Korridorbereichen
- Schulhaus: Verzicht auf Anpassung der statischen Struktur im Zwischenbau
- Umgebung: Verzicht auf Neugestaltung Schlossgarten und Schulgarten und neuen Autounterstand. Verzicht auf Abbruch der bestehenden Garage.

Total Einsparungen CHF 2,6 Mio.

4.5 Ausstattung und personelle Auswirkungen

4.5.1 Ausstattung

Die Kosten von CHF 650'000.-- für die erforderliche Neuausstattung trägt die GEF. Sie umfassen die mobilen Einrichtungen in der Turnhalle, das Mobiliar der Basisstufe, der Logopädie- und Psychomotorikräume und den Aussenspielplatz.

4.5.2 Personal

Der Aufbau von zwei zusätzlichen Klassen für die Sprachheilbasisstufe kann teilweise durch die Aufhebung eines Klassenzuges 1.-2. Klasse kompensiert werden. Für zwei Klassen werden deshalb nur 130% Lehrpensen und 80% Logopädie zusätzlich beansprucht. Dies entspricht einer zusätzlichen Klasse.

4.6 Strategische Immobiliengrundsätze

Die strategischen Grundsätze für das kantonale Immobilienmanagement gemäss RRB 1885 vom 25. Oktober 2006 werden eingehalten.

Das Gebäude ist nutzungsflexibel und nach den Grundsätzen der Systemtrennung geplant, so dass später bei Bedarf Anpassungen und andere Nutzungen ohne grösseren Aufwand möglich sind. Der Neubau erfüllt den Standard Minergie-P-ECO. Die kompakte Gebäudeform ergibt einen tiefen Energieverbrauch mit geringer Umweltbelastung. Mit der Verwendung von Holz wird erneuerbarer, nachwachsender und CO₂-neutraler Rohstoff eingesetzt.

4.7 Wirtschaftlichkeit

Die Kosten des Neubaus und der Ersatzbauten liegen mit CHF 19,6 Mio. innerhalb der Standard-Investitionskosten* des Kantons Bern.

*Als Standard-Investitionskosten dienen Flächenpauschalen (CHF/m² Hauptnutzfläche), die alle Kosten für die Erstellung eines Gebäudes umfassen, mit Ausnahme der Kosten des Grundstückserwerbs und der Ausstattung sowie der Sonderaufwendungen, die separat aufgerechnet werden. Sie bilden die Kostenvorgaben bei Neu- und Umbauten. Die Werte werden laufend aktualisiert und beruhen auf der systematischen Auswertung und Analyse von 43 vorbildlichen Bauten aus der ganzen Schweiz.

4.8 Einsparungen

Durch die Integration der Räumlichkeiten für Fördergruppen für hörbeeinträchtigte Kleinkinder im Vorschulalter in den Neubau können die Räumlichkeiten an der Waldeckstrasse 4 in Münchenbuchsee abgemietet werden. Die Jahresmiete von CHF 14'580.-- wird durch das HSM bezahlt.

4.9 Auswirkungen auf die Gemeinden

Das HSM ist eine kantonale Institution der institutionellen Sozialhilfe, deren Infrastrukturkosten gemäss Art. 79 Abs. 1 Bst. a SHG über den Lastenausgleich abgerechnet werden. Die Gemeinden werden sich daher indirekt an den Infrastrukturkosten des HSM beteiligen.

5 Termine

Ausschreibung / Ausführungsvorbereitung	September 2017 bis Februar 2018
Realisierung Neubau und Ersatzbauten	März 2018 bis Juni 2019
Realisierung Altbauten	Juni 2019 bis 2022 in Etappen

6 Antrag

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

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Situationsplan
- Visualisierung Neubau

Zusätzliche Unterlagen für die BaK

- Kostenvoranschlag
- Baupläne