

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 27.06.2024

Traktanden Nr. 269
Registratur Nr. 30.4.25
Axioma Nr. 3345

Ostermundigen, 21.05.2024 / MulPet



Schulanlage Rothus; Gesamtanierung und Erweiterungsneubau; Genehmigung Ausführungskredit

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Die Schulanlage Rothus muss aufgrund steigender Schülerinnen- und Schülerzahlen wieder in Betrieb genommen, saniert und erweitert werden. Das Projekt ist ein wichtiger Bestandteil der übergeordneten Schulraumplanung, welche der GGR am 29. August 2019 genehmigt hat.

Die Gesamtplanung Rothus besteht im Wesentlichen aus dem zweigeschossigen Erweiterungsneubau, der Sanierung der bestehenden drei Gebäude (inkl. Erdbebenertüchtigung und Schadstoffsanierung), einem neuen Allwetter-Aussensportplatz, dem Ersatz der alten Ölheizung durch eine Holzschnittelheizung und dem Einbau von grossflächigen Solarstromanlagen auf allen Dächern.

Mit Umsetzung des Projekts kann sichergestellt werden, dass nach Abschluss der Arbeiten für längere Zeit keine umfangreichen baulichen Massnahmen auf dem Schulareal Rothus notwendig sein werden. Die Raumsituation an den vier bestehenden Schulstandorten ist seit längerem sehr kritisch, Erweiterungs- oder Verdichtungspotential ist kaum mehr vorhanden. Die Wiederinbetriebnahme und Erweiterung der Schulanlage Rothus ist deshalb die einzige Möglichkeit, den dringend benötigten Schulraum bereitstellen zu können.

Der GGR hat dazu am 23. September 2021 einen Projektierungskredit von CHF 1'724'000.00 und am 7. September 2023 einen Nachkredit von CHF 1'866'000 für das Basisprojekt sowie von CHF 781'000 für die Zusatzoptionen genehmigt. Das Generalplanerteam hat mittlerweile die Bauprojektphase abgeschlossen und den detaillierten Kostenvoranschlag für den Ausführungskredit erstellt. Dieser gliedert sich in folgende Teilprojekte:

TP 1	Sanierung Hallentrakt inkl. neuer Heizung	CHF	6'719'000
TP 2	Sanierung Klassentrakt	CHF	16'149'000
TP 3	Sanierung Spezialtrakt	CHF	5'587'000
TP 4	Erweiterungsneubau	CHF	9'141'000
TP 5	Umgebungsanlage	CHF	3'944'000
Total		CHF	41'540'000
Bereits bewilligte Kredite für die Projektierung		CHF	-4'371'000
Benötigter Ausführungskredit		CHF	37'169'000

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14
www.ostermundigen.ch

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 32 Absatz b der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

Beschluss zu fassen:

1. Die Gesamtsanierung und der Erweiterungsneubau für die Schulanlage Rothus werden genehmigt.
2. Für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Rothus wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Nachkredit von CHF 37'169'000.00 inkl. MwSt. bewilligt.
3. Das Geschäft wird in Anwendung von Artikel 32 Gemeindeordnung dem Souverän zum verbindlichen Beschluss vorgestellt. Die Volksabstimmung ist für den 22. September 2024 vorgesehen.



Abbildung 1: Visualisierung Rasenspielfeld mit Blick auf Klassentrakt

2. Erläuterungen

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Übersicht Schulraumplanung

Die Gemeinde Ostermundigen betrieb lange Zeit fünf Schulanlagen (Dennigkofen, Mösli, Bernstrasse, Rüti und Rothus). Aufgrund rückläufiger Anzahl Schülerinnen und Schüler wurde die Schulanlage Rothus 2007 ausser Betrieb genommen und an Dritte vermietet. Infolge des Bevölkerungswachstums steigen seit einigen Jahren die Schülerinnen- und Schülerzahlen wieder stark an. Die vier bestehenden Schulanlagen können dieses Wachstum nicht aufnehmen, das vorhandene Raumangebot erfüllt bereits heute die Vorgaben an einen zeitgemässen Schulbetrieb nicht mehr. Der Dichtestress in den Gebäuden und den Aussenanlagen nimmt laufend zu, es besteht auch kaum mehr Erweiterungs- oder Verdichtungspotential.

Dies hat den Gemeinderat dazu bewogen, eine umfassende und vorausschauende Schulraumplanung zu erarbeiten. Damit kann sichergestellt werden, dass mit den passenden baulichen Massnahmen der dringend benötigte Schulraum rechtzeitig bereitgestellt werden kann. Die Schulraumplanung wurde vom GGR genehmigt und umfasst folgende Teilprojekte resp. bauliche Massnahmen:

- Die **Gesamtplanung Kindergärten (1-9)** mit acht (Ersatz-) Neubauten und einem Sanierungsprojekt
 - Die Neubauten sind bereits fertiggestellt
 - Das Sanierungsprojekt wird bis im Sommer 2025 abgeschlossen
- Den Bau von **Schulraumprovisorien** bei der Schulanlage Dennigkofen (**A**) und bei der Schulanlage Mösli (**B**)
 - Beide Provisorien wurden mittlerweile realisiert
- Die **Gesamtplanung Mösli (C)** mit zwei Kindergärten, einer Tagesschule und der Umgestaltung der Aussenanlagen
 - Das Vorhaben wird im Sommer 2024 abgeschlossen
- Den Neubau einer **Dreifach-Sporthalle (D)** an der Forelstrasse
 - Die Projektierung ist im Gange
 - Die Abstimmung über den Ausführungskredit ist am 24. November 2024 geplant
 - Dem GGR wird die Botschaft voraussichtlich am 5. September 2024 vorgelegt
- Die **Gesamtplanung Rothus (E)**
 - Die Projektierung ist abgeschlossen, die Baueingabe wird vorbereitet
 - Der Ausführungskredit ist Gegenstand dieser Vorlage

Die Schulraumplanung ist abgestimmt auf die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) und die Ortplanungsrevision O'mundo. Dank der Wiederinbetriebnahme und Erweiterung der Schulanlage Rothus steht genügend Raum zur Verfügung, um die in den nächsten 10 Jahren erwartete Zunahme an Schülerinnen und Schüler (SuS) aufnehmen zu können und die seit längerem kritische Raumsituation in den bestehenden Schulanlagen zu verbessern.

Im untenstehenden Ortsplan sind alle Teilprojekte der Schulraumplanung dargestellt. Auf dem Ablaufplan sind zudem alle bisherigen und kommenden Entscheide und Inbetriebnahmen auf der Zeitachse aufgeführt.

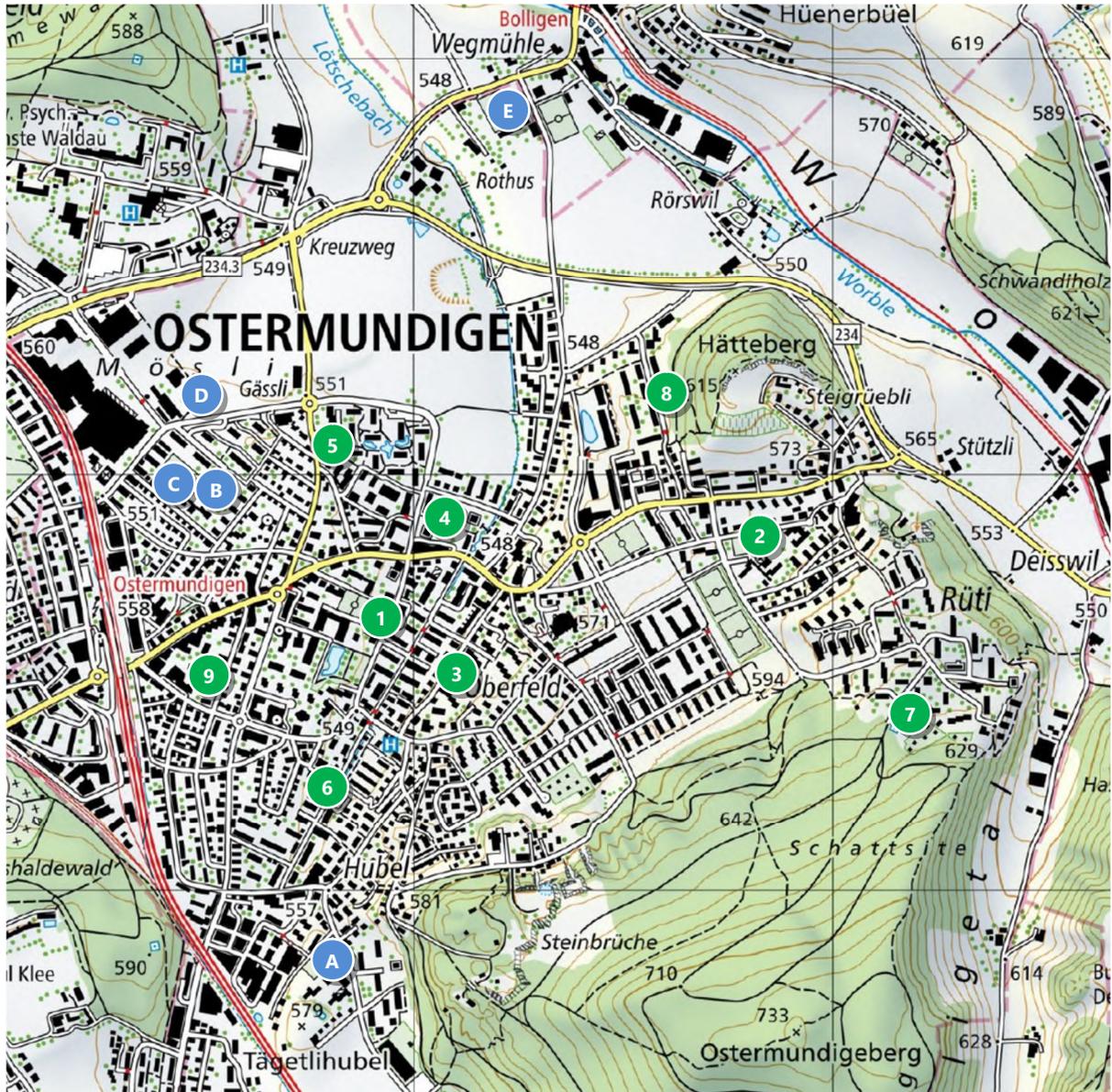


Abbildung 2: Übersichtplan der einzelnen Teilprojekte der Schulraumplanung

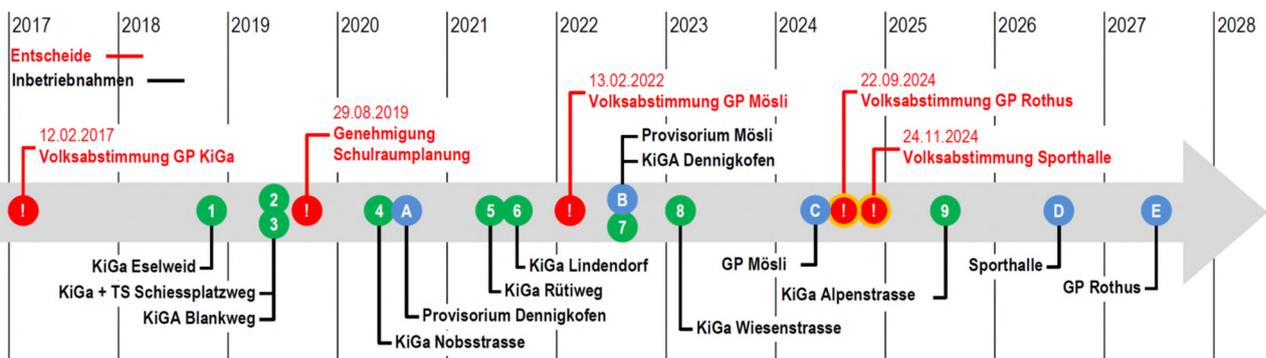


Abbildung 3: Ablaufplan der Schulraumplanung - mit Entscheiden und Inbetriebnahmen

2.1.2. Schulanlage Rothus

Ein wichtiger Baustein der Schulraumplanung ist die Wiederinbetriebnahme der denkmalgeschützten Schulanlage Rothus. Sie soll neu als eigenständige Oberstufenschule geführt und von acht auf vierzehn Klassen erweitert werden. Da an den vier bestehenden Schulstandorten kein Erweiterungs- oder Verdichtungspotential vorhanden ist, ist dies die einzige Möglichkeit, den dringend benötigten Schulraum für die steigende Anzahl Schülerinnen und Schüler rechtzeitig bereitstellen zu können. Aufgrund des Schutzstatus ist eine Erweiterung nicht ohne weiteres möglich und dem sorgfältigen Umgang mit dem Bestand ist besonders Rechnung zu tragen.

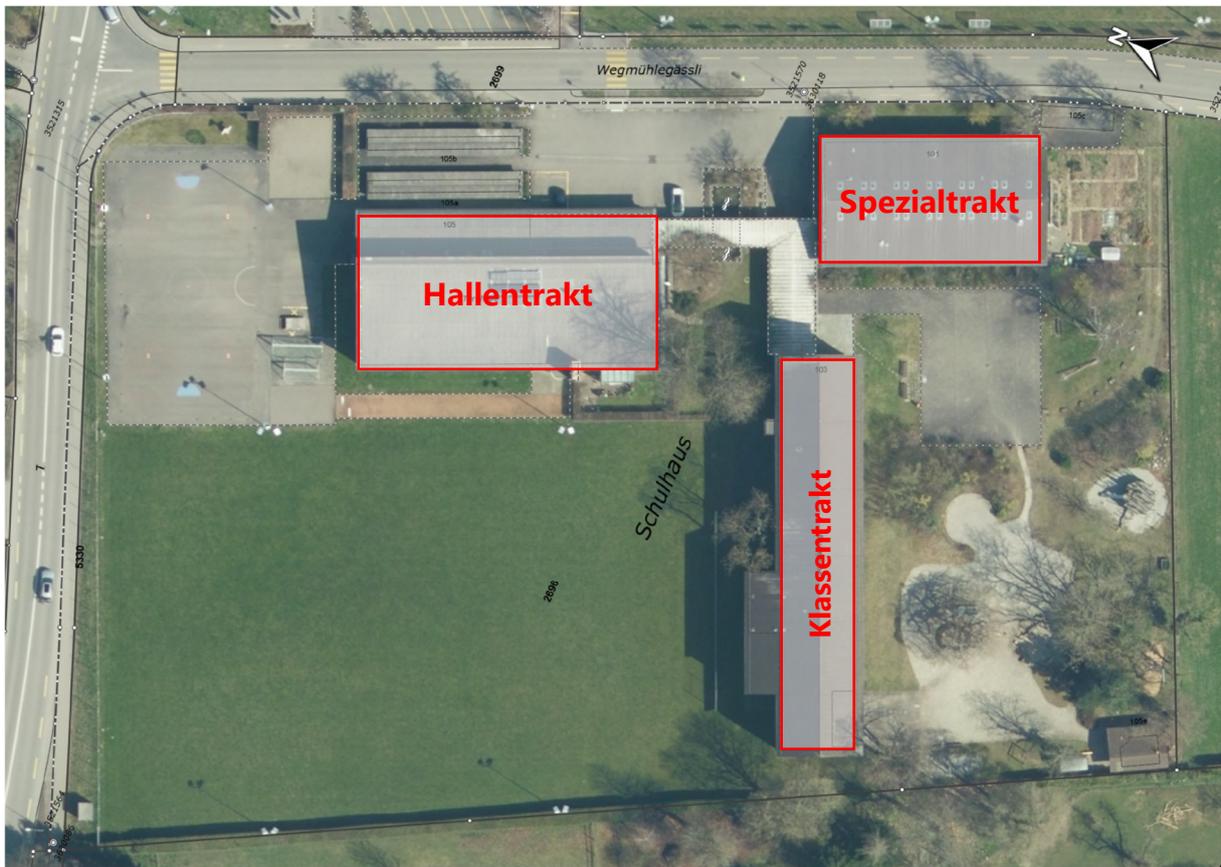


Abbildung 4: Situationsplan heute

Der GGR hat am 23. September 2021 für die Wiederinbetriebnahme der Schulanlage einen Projektierungskredit von CHF 1'724'000.00 genehmigt. Das Generalplanungsteam hat daraufhin Bestandesaufnahmen und Zustandsanalysen durchgeführt. Gleichzeitig wurde zusammen mit den Nutzer:innen (Schule) ein detailliertes Projekthandbuch erstellt, welches die konkreten baulichen und betrieblichen Anforderungen an die Schulanlage definiert.

Ende 2022 hat das Planungsteam das Vorprojekt abgeschlossen. Die Kosten lagen höher als erwartet. Grund dafür waren Erkenntnisse, die erst im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts zu Tage kamen (selbständig geführte Schulanlage und kein Satellit der Schule Mösli, starke Teuerung, aufwändige Erdbebenertüchtigungen, neue Holzschnitzel-Heizung, Indach-Solarstromanlagen auf allen Dächern, Gesamtanierung aller Fassaden und Dächer, etc.).

Der GGR hat deshalb am 7. September 2023 einen Nachkredit von CHF 1'866'000.00 für das überarbeitete Basisprojekt und einen Nachkredit von CHF 781'000.00 für die Sanierung aller Dächer inkl. Indach-Solarstromanlagen und die komplette Fassadenertüchtigung aller Gebäude genehmigt. Mittlerweile liegen die Resultate der Bauprojektphase und der detaillierte Kostenvoranschlag vor, sie bilden die Grundlage für den vorliegenden Ausführungskredit.



Abbildung 5: Luftaufnahme ca. 2020

2.2. Ziel / Konzept

Ziel ist es, den GGR über den aktuellen Projektstand zu informieren und den Ausführungskredit zuhanden der Gemeindeabstimmung zu genehmigen. Die Gemeindeabstimmung ist am 22. September 2024 geplant. Wird die Kreditvorlage angenommen, sollen die Bauarbeiten im Frühjahr 2025 gestartet werden. Die bauliche Umsetzung wird daraufhin in einer Etappe realisiert, die Inbetriebnahme ist ab Frühjahr 2027 geplant.

Mit Umsetzung der Gesamtplanung Rothus kann sichergestellt werden, dass nach Abschluss der Arbeiten für längere Zeit keine umfangreichen baulichen Massnahmen auf dem Schulareal Rothus notwendig sein werden und der Raumbedarf gemäss Schulraumplanung abgedeckt werden kann.

2.3. Projekt

Die im Inventar der Kantonalen Denkmalpflege als schützenswertes K-Objekt¹ vermerkte Schulanlage wurde 1955 erstellt und vor ca. 30 Jahren letztmals umfassend saniert. Sie umfasst ca. 8'726 m² Geschossfläche mit einem Gebäudevolumen von ca. 28'786 m³. Zahlreiche Bauteile (z.B. die Boden- und Deckenbeläge, Türen, Schränke, WC-Anlagen, Heizkörper, etc.) sind noch im Originalzustand der Fünfzigerjahre.

Das Projekt besteht aus fünf verschiedenen Teilprojekten:

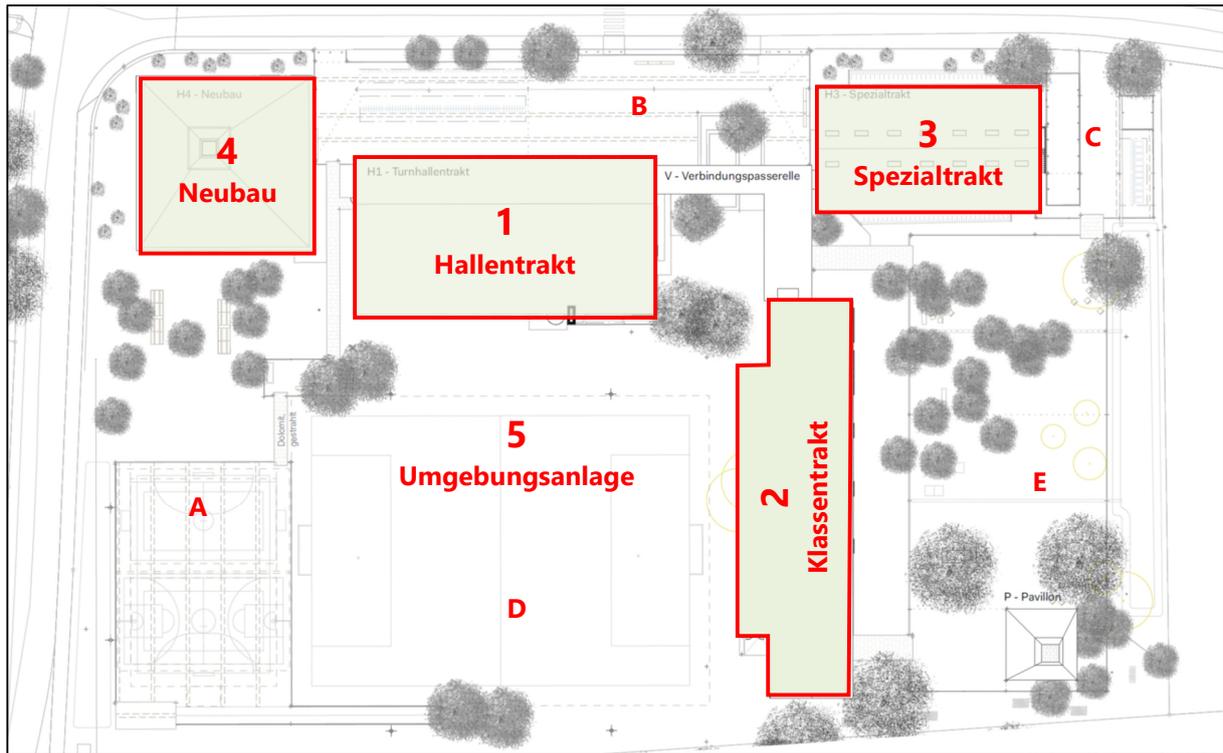


Abbildung 6: Übersichtplan Gesamtplanung mit den verschiedenen Teilprojekten

Das erste Teilprojekt ist die Sanierung des **Hallentraktes (1)**, in welchem sich neben der Turnhalle auch die Aula und die zentrale Heizung befinden. Das zweite Teilprojekt ist die Sanierung und partielle Erweiterung des **Klassentraktes (2)**. In diesem Gebäude befinden sich die Unterrichts- und Gruppenräume, hier finden auch die grössten Eingriffe im Rahmen der Sanierung und Erdbebenertüchtigung statt. Hinzu kommt die Sanierung des **Spezialtraktes (3)**, in welchem sich Spezialräume, Schulküche und Räume für die Lehrpersonen befinden. Ergänzt wird das Projekt durch den zweigeschossigen **Neubau (4)** nördlich des Hallentraktes. Dieser beinhaltet je vier Unterrichtsräume im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Im fünften Teilprojekt werden die verschiedenen Massnahmen in der **Umgebungsanlage (5)** zusammengefasst. Dazu gehörten der neue Allwetterplatz (**A**), die Umgestaltung des Anknüpfungspunktes (**B**) und der Parkierung (**C**), die Anpassungen am Rasenspielfeld (**D**) und dem Pausenbereich mit Aussenpavillon (**E**).

¹ Bei K-Objekten (= kantonale Objekte) handelt es sich um als „schützenswert“ bezeichnete Baudenkmäler. Solche sollen wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihren ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden.

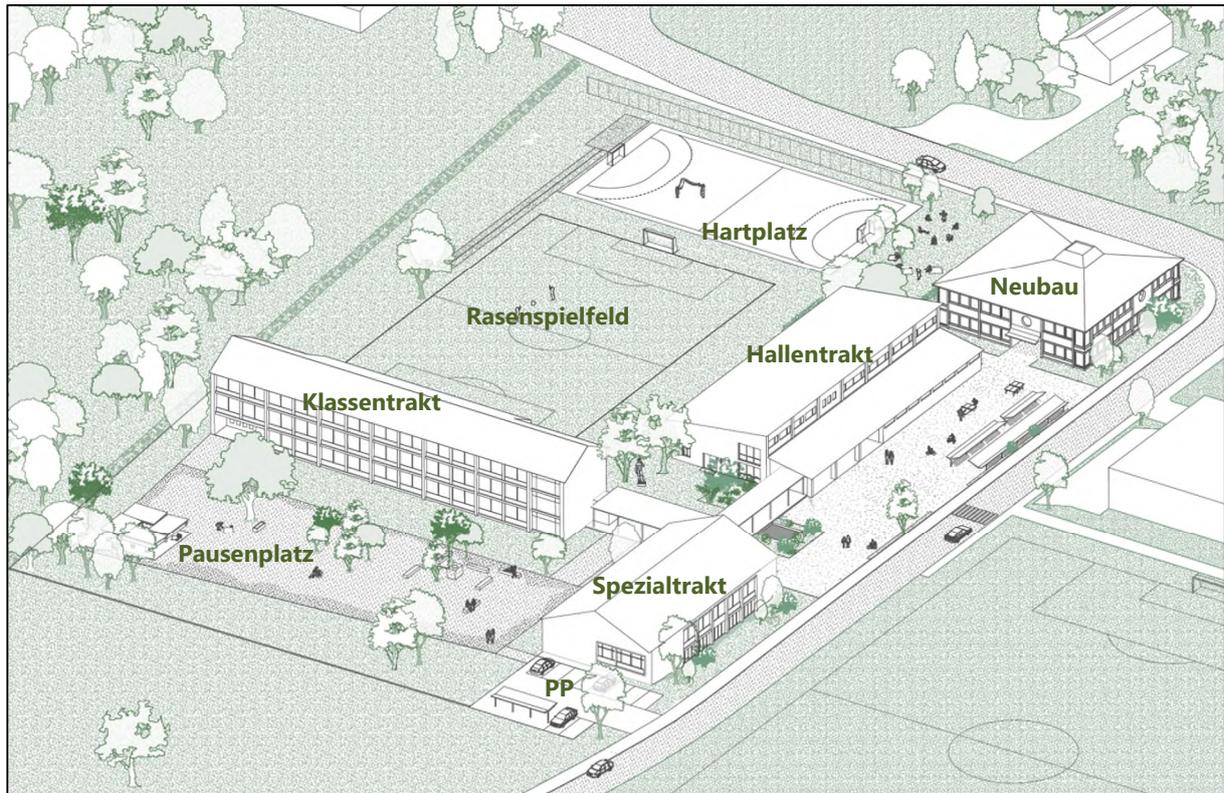


Abbildung 7: Axonometrie des gesamten Projektes

Dank den Solarstromanlagen auf den Dächern der vier Gebäude produziert die Schulanlage Rothus mit ca. 2'464 m² Solarpanels und einer Leistung rund 390 kWp künftig ca. 292'000 kWh Strom pro Jahr – was in etwa dem Verbrauch von 64 Haushalten entspricht. Zusammen mit dem Ersatz der alten Ölheizung und der verbesserten Wärmedämmung der Altbauten wird damit ein wesentlicher Beitrag zur Energiewende geleistet – mit dem willkommenen Nebeneffekt, dass die Betriebskosten deutlich gesenkt werden können.



Abbildung 8: Visualisierung Erweiterungsneubau und bestehender Hallentrakt

2.3.1. Hallentrakt

Im unterkellerten, zweigeschossigen Turnhallentrakt aus dem Jahr 1955 sind die Turnhalle, die Aula, die Garderoben, die Hauswartwohnung sowie die Haustechnikzentrale untergebracht. Die Geschossfläche beträgt insgesamt 2'656 m², das Raumvolumen umfasst ca. 9'984 m³.

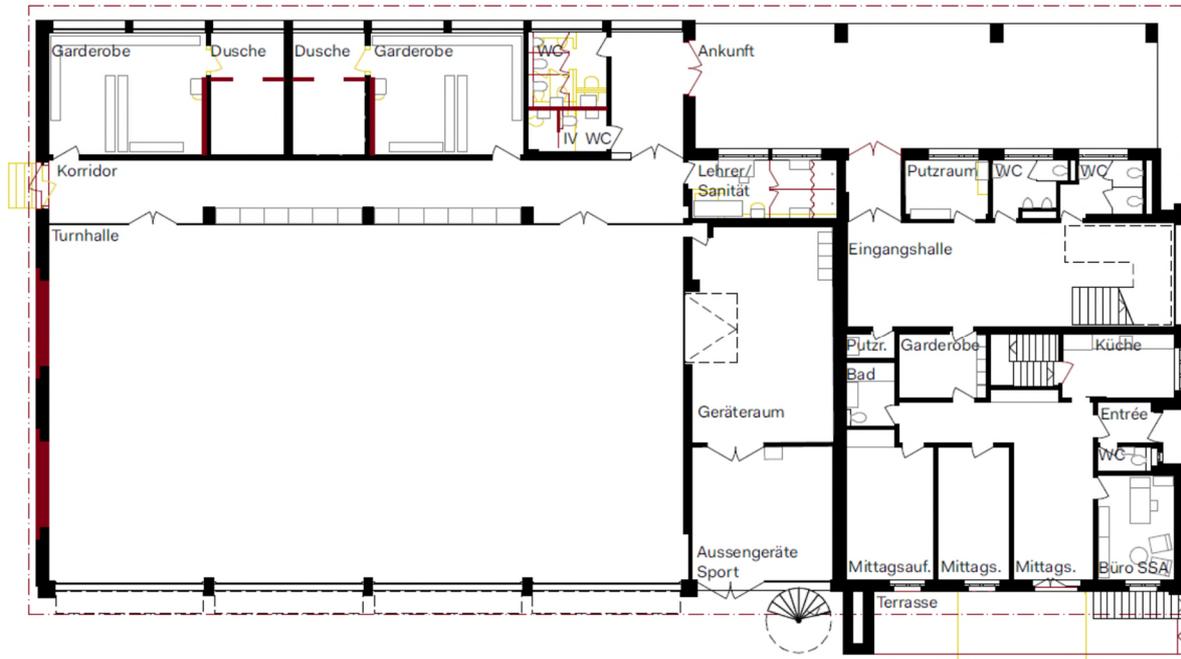


Abbildung 9: Hallentrakt – Erdgeschoss

Das Teilprojekt umfasst die Gesamtanierung des Daches und die komplette Fassadenertüchtigung (inkl. Schadstoffsanierung). Auf den Dächern werden Indach-Solaranlagen montiert (Nennleistung ca. 130 kWp) und die nicht mehr benötigte Hauswartwohnung wird zu Räumen für die Tagesschule und den Mittagstisch umgenutzt. Die Innenräume werden aufgefrischt, die haustechnischen Installationen auf den neuesten Stand gebracht und punktuell Massnahmen zur gesetzlich vorgeschriebenen Erdbebenertüchtigung vorgenommen.

Zudem wird die alte Ölheizung durch eine moderne Holzschmelzelheizung ersetzt. Alternativen wurden geprüft, sie lassen sich aber aus verschiedenen Gründen nicht realisieren: Erdwärmesonden sind in diesem Gebiet nicht zulässig (gemäss Bundesamt für Energie, BFE) und für Fernwärme ist in absehbarer Zeit in der Nähe keine Anschlussmöglichkeit vorhanden.

Die Kosten für die Sanierung des Hallentraktes und den Ersatz der zentralen Heizungsanlage betragen CHF 6'719'000.00 (inkl. Planung, Ausstattung, Nebenkosten und Reserven).



Abbildung 10: Hallenrakt – Südwestfassade

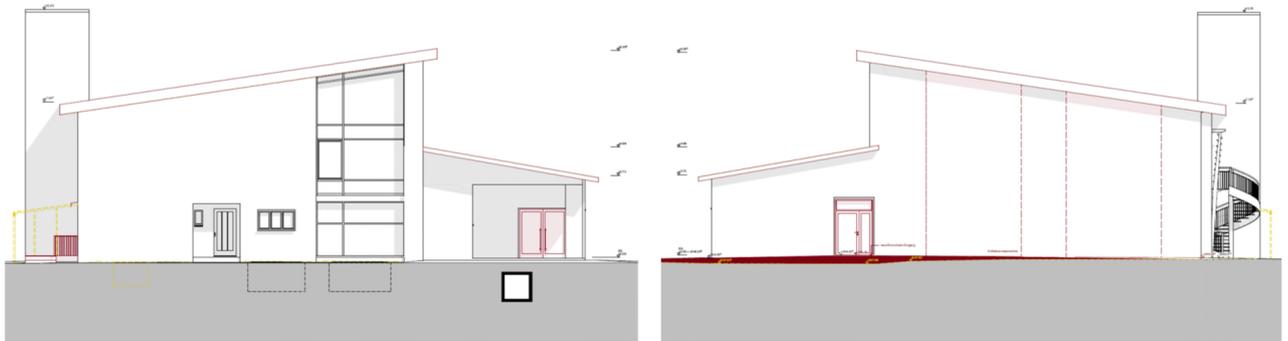


Abbildung 11: Hallenrakt – Südostfassade und Nordwestfassade

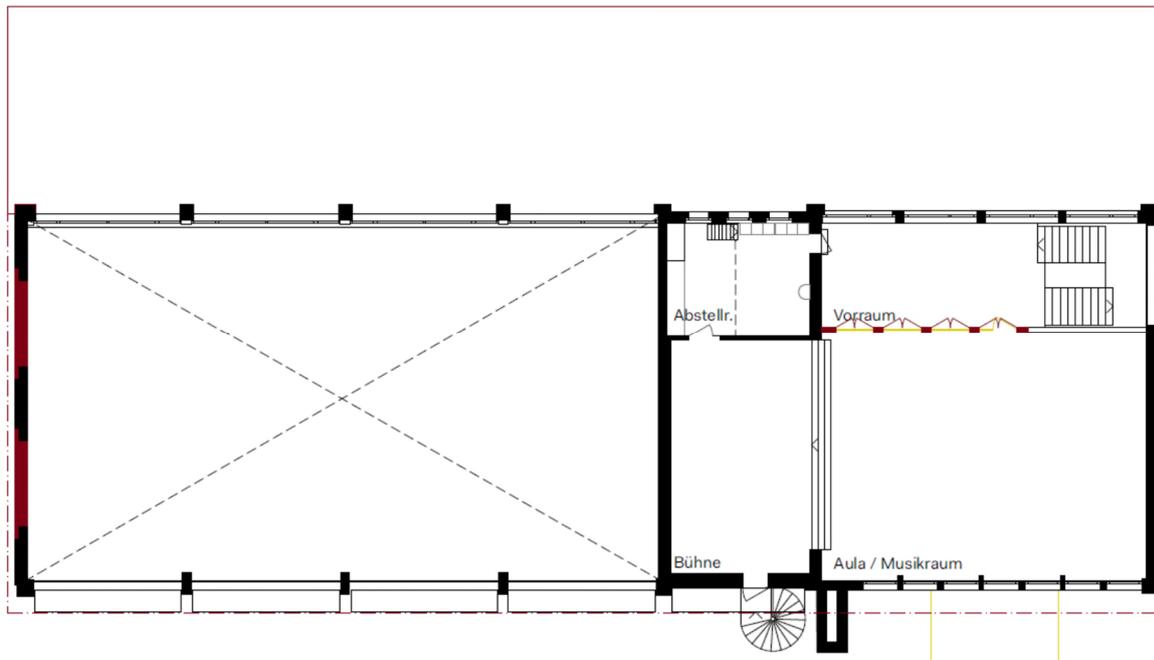


Abbildung 12: Hallenrakt – Obergeschoss mit Aula und Luftraum Turnhalle

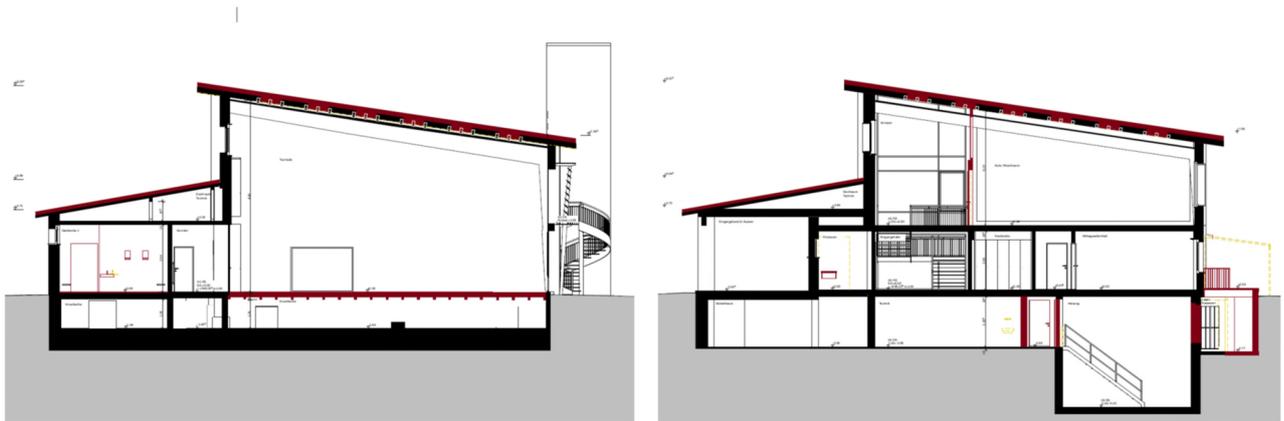


Abbildung 13: Hallentrakt – Querschnitte Sporthalle und Aula

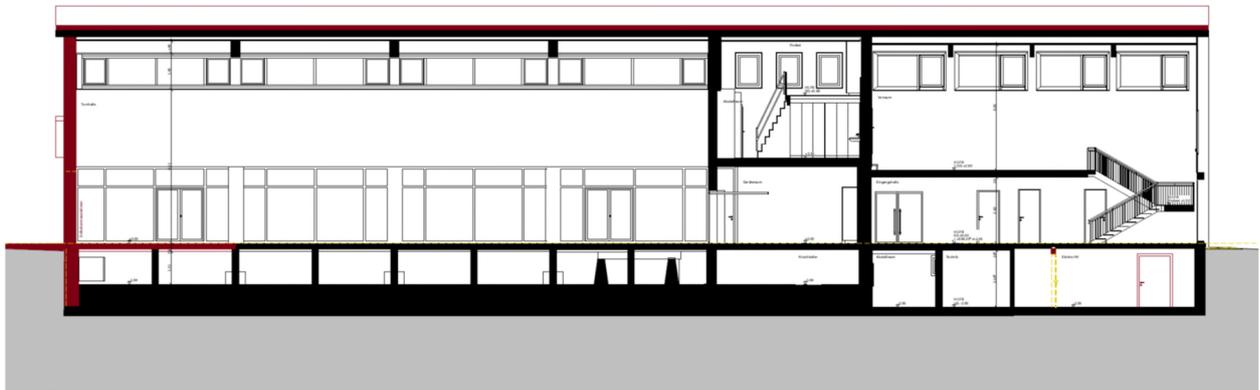


Abbildung 14: Hallentrakt – Längsschnitt durch Sporthalle und Aula



Abbildung 15: Fotos schadhafter und teilweise blinder Fenster und Dachfenster

2.3.2. Klassentrakt

Im teilweise unterkellerten, dreigeschossigen Klassentrakt aus dem Jahr 1955 sind heute 12 Klassenzimmer und 8 Gruppen- und Arbeitsräume sowie auf jedem Geschoss WC-Anlagen untergebracht. Die Geschossfläche beträgt insgesamt 4'150 m², das Raumvolumen umfasst ca. 12'469 m³. Die Eingriffstiefe ist hier am grössten, der Klassentrakt ist für den Schulbetrieb das wichtigste Gebäude der Anlage.



Abbildung 16: Klassentrakt – Erdgeschoss



Abbildung 17: Klassentrakt – Regelgeschoss (1. + 2. OG)



Abbildung 18: Klassentrakt – Grundriss Untergeschoss

Im Klassentrakt sind neben den gesetzlich geforderten Erdbeben- und Brandschutzertüchtigungen und einer umfangreichen Fassaden- und Dachsanierung (inkl. Schadstoffsanierung) folgende Massnahmen vorgesehen: Neue Sanitäreanlagen (inkl. Sanitärinstallation), Bau zusätzlicher Gruppenräume auf der Nordseite, neue Lüftung in Schrankfront integriert (wegen kritischem Raumklima im Sommer), neue elektrische Installationen inkl. neuer Beleuchtung und Storesteuerung, Umbau Klassenzimmer zu Gruppenräumen, Einbau eines neuen Aufzugs (sicherstellen der Behindertengängigkeit nach dem Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG), neue Möblierung und Betriebsausstattung. Zudem wird das gesamte Dach mit einer Indach-Solarstromanlage eingedeckt, die Nennleistung beträgt ca. 135 kWp.

Die Kosten für die Sanierung und teilweise Erweiterung des Klassentraktes betragen CHF 16'149'000.00 (inkl. Planung, Ausstattung, Nebenkosten und Reserven).



Abbildung 19: Klassentrakt – Nordwestfassade



Abbildung 20: Klassentrakt – Südostfassade



Abbildung 21: Klassentrakt – Südwestfassade, Querschnitt, Nordostfassade

2.3.3. Spezialtrakt

Im dreigeschossigen, nicht unterkellerten Spezialtrakt sind die Werkräume, die Hauswirtschaftsräume, der Spezialunterricht und der Lehrpersonenbereich untergebracht. Die Geschossfläche beträgt insgesamt 1'920 m², das Raumvolumen umfasst ca. 6'333 m³.

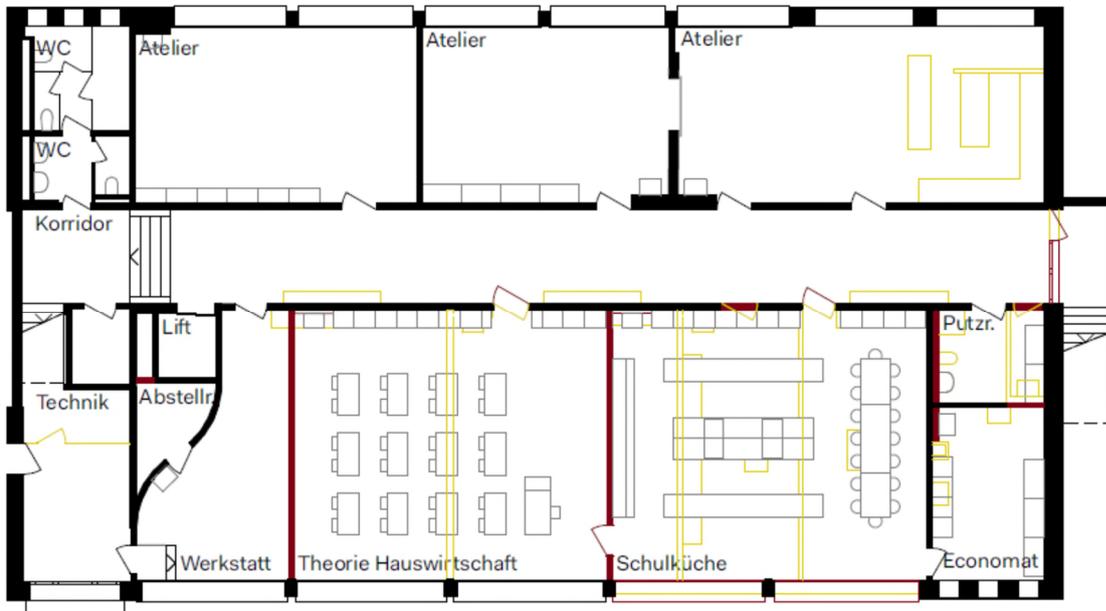


Abbildung 22: Spezialtrakt – Tiefparterre

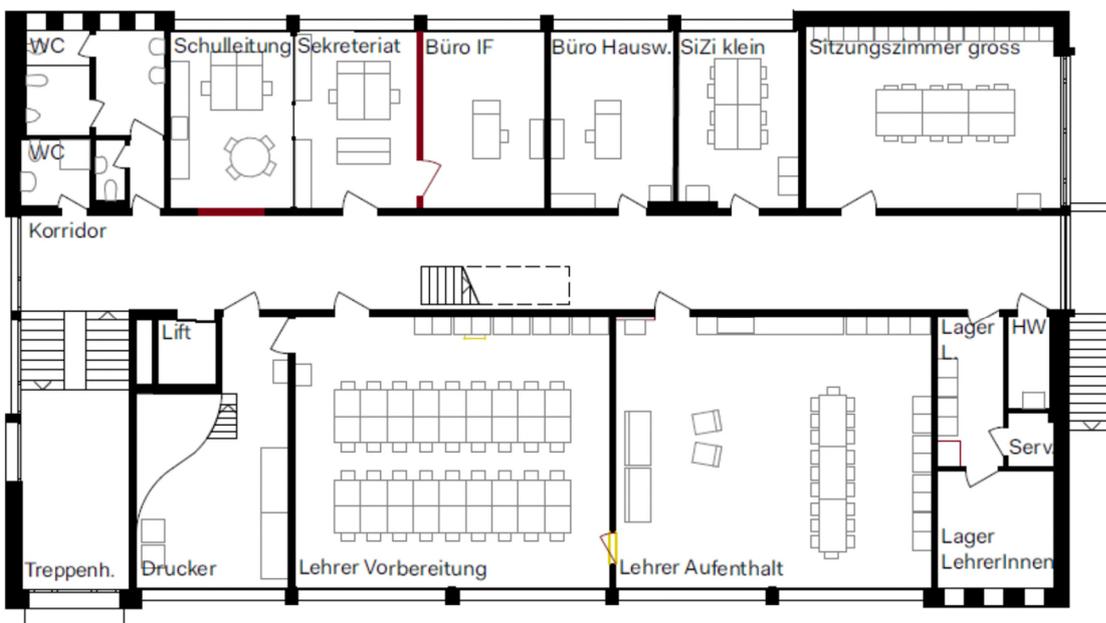


Abbildung 23: Spezialtrakt – Obergeschoss

Auch im Spezialtrakt ist die Gesamtanierung des Daches und die komplette Fassadenertüchtigung (inkl. Schadstoffsanierung) vorgesehen. Das Dach wird mit einer Indach-Solarstromanlage eingedeckt, die Nennleistung beträgt ca. 55 kWp.

Die Hauswirtschaftsräume (Kochen, Theorieräume etc.) werden komplett saniert, es wird zudem eine neue Schulküche eingebaut. Der Lehrpersonenbereich mit den notwendigen Nebenräumen (Pausenraum, Sekretariat, Sitzungszimmer, etc.) wird mit kleinen Sanierungseingriffen und Malerarbeiten aufgefrischt. Die erforderlichen Massnahmen für die Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung sind enthalten. Die Haustechnik (Sanitär, Heizung, Elektro) bleibt ohne grosse Eingriffe bestehend.

Die Kosten für die Sanierung des Spezialtraktes betragen CHF 5'587'000.00 (inkl. Planung, Ausstattung, Nebenkosten und Reserven).



Abbildung 24: Spezialtrakt – Südwestfassade

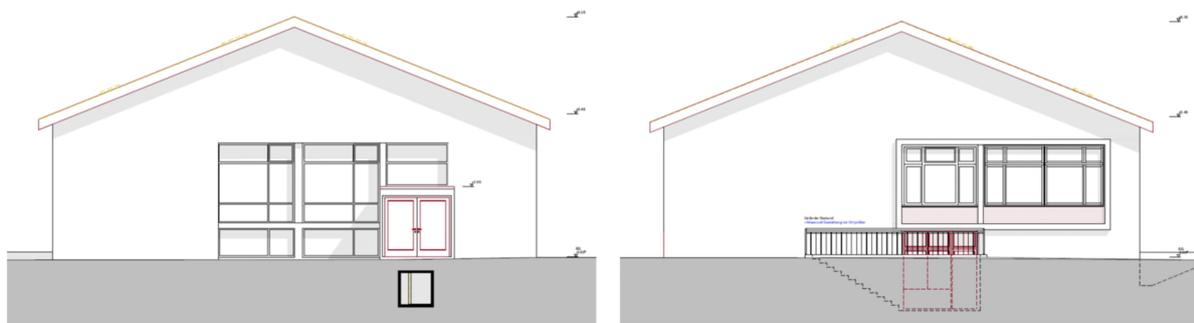


Abbildung 25: Spezialtrakt – Nordwest- und Südostfassaden



Abbildung 26: Spezialtrakt – Nordostfassade



Abbildung 27: Spezialtrakt – Querschnitt

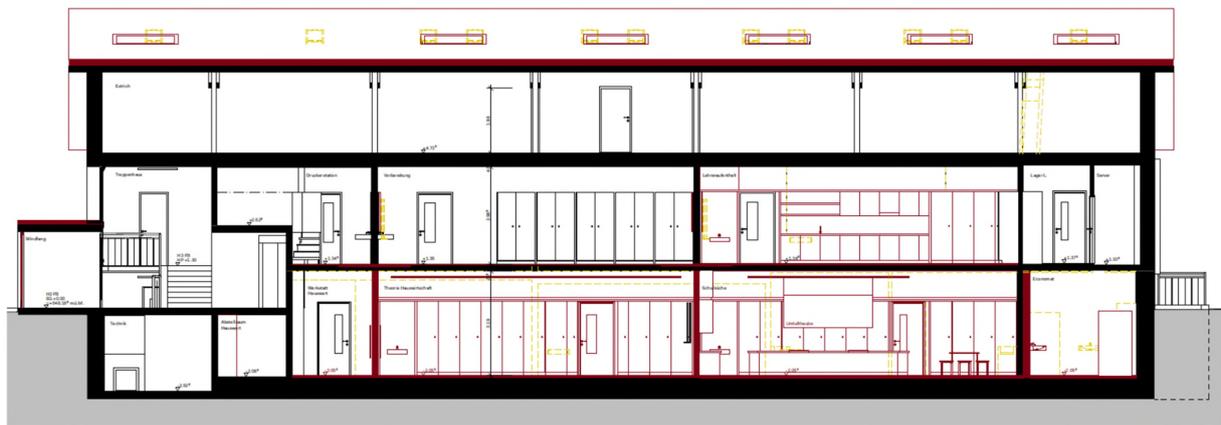


Abbildung 28: Spezialtrakt – Längsschnitt



Abbildung 29: Fotos Fassaden und Dachfenster mit Sanierungsbedarf

2.3.4. Erweiterungsneubau

Das Siegerprojekt aus dem Planerwahlverfahren sieht an der Nordostseite des Areals einen zweigeschossigen, nicht unterkellerten Neubau vor. Das Raumprogramm umfasst acht Spezialräume mit Vorbereitungs- und Lagerräumen, WC-Anlagen und Technikräume. Die Geschossfläche beträgt insgesamt 1'222 m², das Raumvolumen umfasst ca. 4'775 m³.

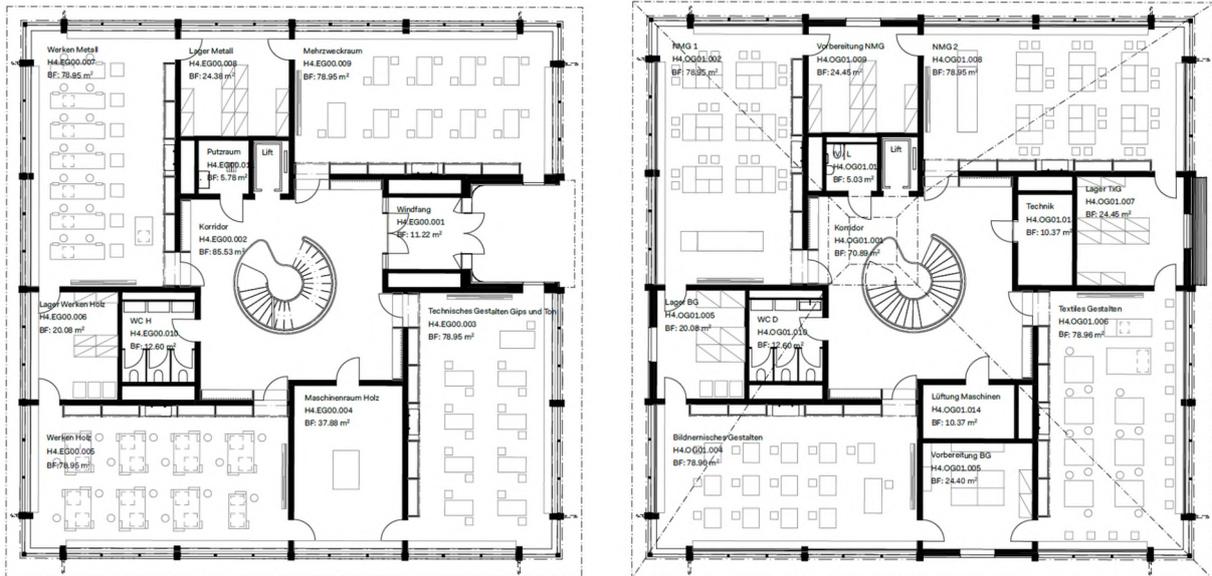


Abbildung 30: Erweiterungsneubau – Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss



Abbildung 31: Erweiterungsneubau – Nordwest- und Südostfassade (mit Eingang)

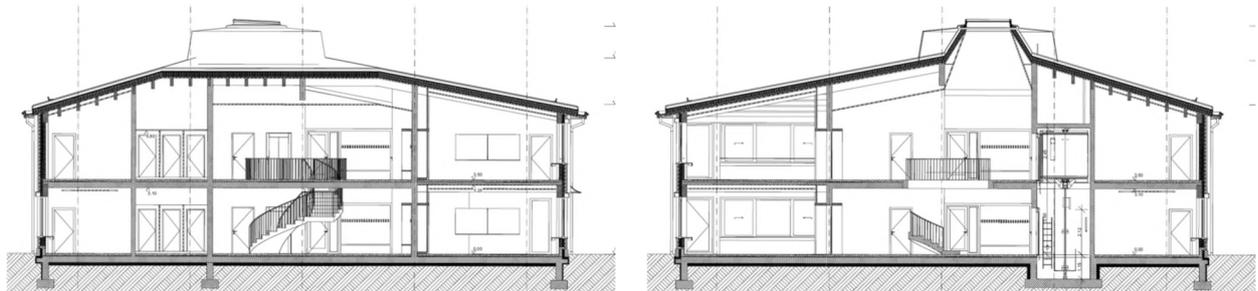


Abbildung 32: Erweiterungsneubau – Querschnitte

Die acht Spezialräume (Werken, Textiles Gestalten, Bildnerisches Gestalten, Technisches Zeichnen, NMG, Mediothek sowie Nebenräume) entsprechen den Anforderungen an den heutigen Schulbetrieb nach Lehrplan 21, eingerechnet ist eine komplette Neuausstattung. Das Dach wird mit einer Indach-Solarstromanlage eingedeckt, die Nennleistung beträgt ca. 70 kWp.



Abbildung 33: Erweiterungsneubau – Nordost- und Südwestfassaden

Der in Hybridbauweise aus Holz und Beton geplante Baukörper misst 24.5 x 24.5 m, wird nach Standard Minergie©-A-Eco konzipiert und entspricht damit höchsten Anforderungen bezüglich Gesundheit und Bauökologie. Das Eco-Label befasst sich mit den gesundheitlichen Themen wie Tageslicht, Schallschutz und Innenraumklima. Zudem werden ökologische Themen wie Nachhaltigkeit, Baumaterialien, Prozesse und graue Energie² behandelt.

Die Kosten für den Erweiterungsneubau betragen CHF 9'141'000.00 (inkl. Planung, Ausstattung, Nebenkosten und Reserven).



Abbildung 34: Erweiterungsneubau - Visualisierung zentraler Innenraum im Obergeschoss

² Die graue Energie eines Produktes (oder eines Gebäudes) ist die benötigte Energie für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung. Berücksichtigt werden auch alle Vorprodukte bis zur Rohstoffgewinnung, aber auch der Energieeinsatz aller angewandten Produktionsprozesse.

2.3.5. Umgebungsanlage

Da die Schulanlage Rothus als schützenswertes Objekt im Inventar der Denkmalpflege erhalten ist, muss nicht nur dem sorgfältigen Umgang mit den Gebäuden, sondern auch mit der Umgebungsanlage besonders Rechnung getragen werden. Eine grosszügige, gut funktionierende Aussenanlage ist für den Betrieb einer eigenständigen Schulanlage von hoher Bedeutung. Die Parzelle mit einer Grundstücksfläche von 17'470 m² unterteilt sich in Grünflächen und Gartenanlagen (ca. 11'600 m²), Gebäudegrundflächen (ca. 2'340 m²) sowie befestigten Flächen (ca. 3'530 m²).

Es werden nur die notwendigsten Eingriffe vorgenommen, damit ein funktionierender Schul- und Schulsportbetrieb ermöglicht wird. Dazu müssen das Rasenspielfeld verkleinert, ein neuer Allwetterplatz erstellt, die Umzäunung partiell angepasst und die bestehenden Pausenplätze punktuell ergänzt werden. Hinzu kommen eine automatisierte Bewässerungsanlage für den Rasen, die notwendige Erweiterung der Versickerungsanlagen sowie die aufwändige Sanierung resp. der Teilersatz der Ver- und Entsorgungsleitungen. Zudem werden der Ankunftsplatz vom motorisierten Verkehr befreit, die Parkierung neu organisiert und neue Veloabstellplätze erstellt.

Die Kosten für die Umgebungsgestaltung und die Aussenräume betragen CHF 3'944'000.00 (inkl. Planung, Nebenkosten, Ausstattung und Reserven).

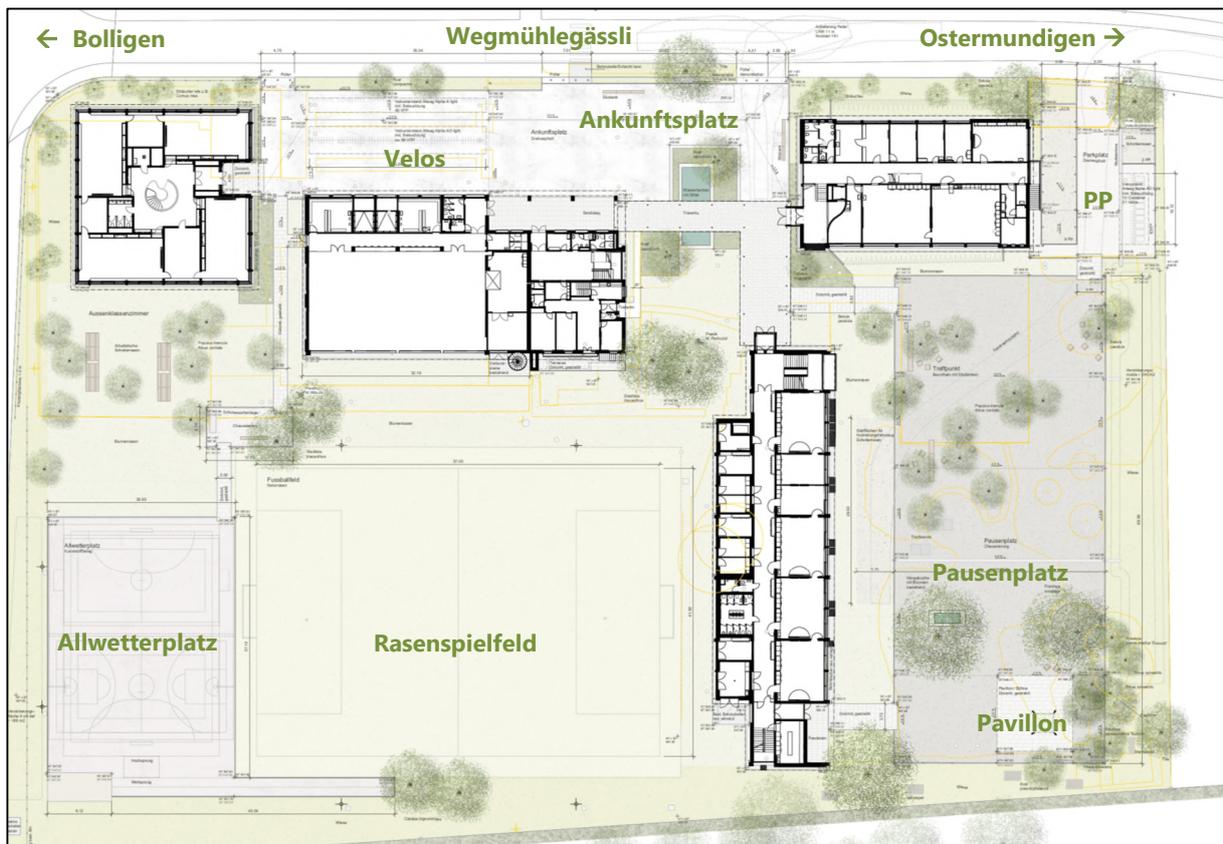


Abbildung 35: Umgebungsgestaltungsplan

2.4. Kostenvoranschlag

Die Investitionskosten setzen sich gestützt auf den detaillierten Kostenvoranschlag des Generalplanungsteams und den aktuellen Planungsstand des Bauprojektes wie folgt zusammen:

BKP	Position	Kostenvoranschlag Bauprojekt (15.12.2023)							
		H1 Hallentr.	H2 Klassentr.	H3 Spez.Tr.	Sanierung	H4 Neubau	Umgebung	Total	
1	Vorbereitungsarbeiten	492'500	1'330'500	395'500	2'218'500	325'000	596'000	3'139'500	
2	Gebäude	5'198'500	12'108'500	4'125'500	21'432'500	7'229'000	896'500	29'558'000	
20	Baugrube	6'500	52'000	14'000	72'500	59'000	3'000	134'500	
21	Rohbau 1	510'000	1'760'000	345'000	2'615'000	1'854'000	3'000	4'472'000	
22	Rohbau 2	880'000	1'750'000	720'000	3'350'000	1'201'000	67'000	4'618'000	
23	Elektroanlagen (inkl. Solaranlage)	646'500	1'590'000	750'500	2'987'000	347'000	-	3'334'000	
24	HLK-Anlagen (inkl. neuer Heizung H1)	708'000	603'500	248'000	1'559'500	370'000	-	1'929'500	
25	Sanitäranlagen (inkl. Betriebseinr. H3)	299'500	645'500	392'000	1'337'000	266'000	-	1'603'000	
26	Transportanlagen	-	70'500	-	70'500	59'000	-	129'500	
27	Ausbau 1	317'000	1'723'000	267'000	2'307'000	855'000	85'500	3'247'500	
28	Ausbau 2	452'000	1'168'000	303'000	1'923'000	571'000	-	2'494'000	
29	Honorare	1'379'000	2'746'000	1'086'000	5'211'000	1'647'000	738'000	7'596'000	
3	Betriebseinrichtungen in BKP 2	-	-	-	-	-	-	-	
4	Umgebung	-	-	-	-	-	1'917'000	1'917'000	
5	Nebenkosten	1.3%	58'500	186'500	46'000	291'000	140'000	19'500	450'500
	BKP 1 - 5		5'749'500	13'625'500	4'567'000	23'942'000	7'694'000	3'429'000	35'065'000
8	Reserven (ca. 10% von BKP 1-5)		642'000	1'383'000	504'000	2'529'000	790'000	346'000	3'665'000
9	Ausstattung, Möblierung, Kunst		131'500	670'500	353'000	1'155'000	391'000	54'000	1'600'000
Z	Reserven Bauherr/Betrieb	3%	196'000	470'000	163'000	829'000	266'000	115'000	1'210'000
	Total Gesamtinvestitionen (gerundet)		6'719'000	16'149'000	5'587'000	28'455'000	9'141'000	3'944'000	41'540'000
	m ² Geschossfläche / m ² Umgebung (BUF)		2'820	4'145	1'920	8'885	1'222	14'530	10'107
	m ³ Gebäudevolumen (GV)		9'275	10'480	6'096	25'851	4'775	-	30'626
	Benchmark CHF BKP 2/4 pro m ² GF		1'843	2'921	2'149	2'412	5'916	235	2'836
	Benchmark CHF BKP 2 pro m ³ GV		560	1'155	677	829	1'514		936
	Kosten Basisprojekt 2022 inkl. Optionen		6'095'000	15'804'000	3'958'000	25'857'000	10'482'000	3'343'000	39'682'000
	Veränderung Bauprojekt zu Vorprojekt		624'000	345'000	1'629'000	2'598'000	-1'341'000	601'000	1'858'000
			10%	2%	41%	10%	-13%	18%	4.7%

Tabelle 1: Kostenvoranschlag

Die Kosten basieren auf dem Baukosten-Index Espace Mittelland für Hochbauten, Stand April 2023. Die Kostensteigerung gegenüber dem Vorprojekt ist primär der Teuerung, gestiegenen Energie- und Materialkosten und der erhöhten Mehrwertsteuer geschuldet.

Die Genauigkeit liegt bei +/- 10%.

Nicht enthalten sind die Förderbeiträge für die Solaranlagen, da die Fördergesuche erst nach Vorliegen der Baubewilligung eingereicht werden können. Wir rechnen mit Beiträgen in der Grössenordnung von CHF 97'000.00

2.5. Benchmark

Der Kostenvoranschlag wurde sowohl für die drei Bestandesbauten als auch für den Erweiterungsneubau anhand von Vergleichsobjekten plausibilisiert. Dabei wurden die Kosten der Vergleichsobjekte auf den heutigen Index aktualisiert, damit die Vergleichbarkeit sichergestellt ist. Verglichen wurden die Gebäudekosten pro m² Geschossfläche (GF) und pro m³ Gebäudevolumen (GV). Die Kosten für die Sanierung der drei Bestandesbauten liegen trotz der unterschiedlichen Eingriffstiefe innerhalb der Spannweite von sechs ähnlichen Vergleichsobjekten:

	Vergleichsobjekte	BKP 2	Preise inkl. MWSt.			Indexiert April 2023		Standard / Label	Bemerkungen
			Fr. / m ² GF	Fr. / m ³ GV	Baujahr / Indexiert	Fr. / m ² GF	Fr. / m ³ GV		
1	Sanierung Kinderhaus Entlisberg, Zürich	1'110'332	3'640	1'094	2018	4'161	1'251	Minergie P Eco	Umbau / Sanierung Denkmalgeschützt
2	Volksschule Länggasse, Bern	14'993'994	2'946	838	2014	3'304	939	Minergie P Eco	Umbau / Sanierung Denkmalgeschützt
3	Schulanlage Gubel, Zürich	20'692'401	2'272	576	2020	2'598	659	Minergie P Eco	Umbau / Sanierung Denkmalgeschützt
4	Primarschule Schützeareal, Zürich	26'473'737	2'475	596	2019	2'827	680	Teilweise Minergie P Eco	Neubau & Umbau
5	Sanierung und Erweiterung VS, Bern	15'575'574	1'821	524	2019	2'080	599	Minergie P Eco	Umbau / Sanierung Denkmalgeschützt
6	Umbau Schulhaus Munziger, Bern	15'670'350	2'075	539	2013	2'338	606	Minergie	Umbau / Sanierung Denkmalgeschützt
	Durchschnittswert der Vergleichsobjekte	15'752'731	2'538	694		2'884	789		
KV	Sanierung Rothus alle Bestandesbauten	21'432'500			2023	2'412	829		Neue Bauteile nach Minergie
	H1 Hallentrakt	5'198'500				1'843	560	Vorgaben nach Minergie Eco, aber keine Zertifizierung	Mittlerer Eingriffsgrad
	H2 Klassentrakt	12'108'500				2'921	1'155		Hoher Eingriffsgrad
	H3 Spezialtrakt	4'125'500				2'149	677		Mittlerer Eingriffsgrad

Tabelle 2: Benchmark – Vergleichsobjekte Bestandesbauten

Auch die Kosten für den Erweiterungsneubau liegen innerhalb der Spannweite von sechs ähnlichen Vergleichsobjekten:

	Vergleichsobjekte	BKP 2	Preise inkl. MWSt.			Indexiert April 2023		Standard / Label	Bemerkungen
			Fr. / m ² GF	Fr. / m ³ GV	Baujahr / Indexiert	Fr. / m ² GF	Fr. / m ³ GV		
1	Erweiterung Schule Sulgenbach, Bern	2'779'737	3'808	974	2014	4'270	1'092	Minergie P Eco	Neubau Holzbau
2	Schulhaus Seedorf, BE	4'186'299	3'844	903	2019	4'391	1'031	Minergie P Eco	Neubau Holzelemente
3	Schule/Kindergarten Steinmürli, Dietikon	2'455'560	5'999	1'653	2019	6'826	1'881	Minergie P Eco	Neubau Holzelemente
4	Schule Bruderholz, Basel	4'593'405	4'892	1'349	2010	5'605	1'546	Minergie P Eco	Neubau und Umbau
5	Schulhaus Ämter D, Zürich	9'099'573	3'746	1'029	2018	4'316	1'186	Minergie Eco	Neubau
6	Erweiterung Volksschule Manuel, Bern	13'159'863	3'125	881	2019	3'569	1'006	Minergie P Eco	Neubau Holzbau
	Durchschnittswert Vergleichsobjekte	6'045'740	4'236	1'131		4'830	1'290		
KV	Erweiterungsneubau Rothus	7'229'000			2023	5'916	1'514	Minergie A Eco	Neubau Holzbau

Tabelle 3: Benchmark - Vergleichsobjekte Neubauten

2.6. Folgekosten / Betriebskosten / Folgeerträge

Neben den einmaligen Investitionskosten (Gegenstand dieses Antrags) werden aufgrund der Wiederinbetriebnahme der Schulanlage Rothus jährlich wiederkehrende Zusatzkosten und Erträge seitens Gebäudebetrieb erfolgen sowie Abschreibungen und Zinsbelastungen entstehen. Diese werden wie folgt eingeschätzt und anteilmässig erstmals in das Budget 2027 einfließen:

- Personalkosten Hauswartung:
Für die Betreuung der Anlage werden zusätzliche 0.5 FTE an Ressourcen benötigt. Dazu muss ein neuer Betriebsangestellter des Hauswartteams bereitgestellt werden. Die Zusatzkosten werden (inkl. Sozialleistungen) auf jährlich ca. CHF 50'000.00 geschätzt.
- Personalkosten Reinigung:
Für die Reinigung der Anlage wird aufgrund der zusätzlichen Flächen und der intensiveren Nutzung durch bis zu 14 Schulklassen ein Mehraufwand gegenüber heute von jährlich ca. 1'000 h anfallen. Dies entspricht einem Pensum von 0.5 FTE und jährlichen Zusatzkosten (inkl. Sozialleistungen) von ca. CHF 40'000.00.
- Betriebs- und Verbrauchsmaterial:
Das für den Betrieb notwendige Betriebs- und Verbrauchsmaterial (primär Reinigungsmittel, WC-Papier, Handtücher, etc.) wird jährlich ca. CHF 10'000.00 kosten.
- Ver- und Entsorgung:
Dank der besseren Wärmedämmung der sanierten Gebäude und dem hohen Anteil an selbst-produziertem Strom werden die Kosten für die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gebühren, Heizmaterial, etc.) gegenüber der bisherigen Nutzung trotz mehr Flächen und deutlich intensiverer Belegung nicht massiv steigen. Wir rechnen mit Mehrkosten in der Grössenordnung von CHF 30'000.00 pro Jahr.
- Erträge Solaranlage:
Der Stromverbrauch der Schulanlage wird pro Jahr auf ca. 79'000 kWh geschätzt. Davon werden ca. 40'000 kWh durch die Solaranlagen gedeckt, welche jährlich ca. 292'000 kWh produzieren werden. Der Überschuss von voraussichtlich ca. 252'000 kWh jährlich wird in das BKW-Netz eingespeist, was zu jährlichen Erträgen von ca. CHF 20'000.00 führt (Annahme: Vergütung von 8 Rp. pro kWh). Noch nicht berücksichtigt sind darin mögliche Einnahmen durch das Einbinden von Projekten in der Nachbarschaft (YB-Campus), dies wird im Laufe der weiteren Projektierung geprüft.
- Abschreibungen:
Die Investitionen werden nach der Fertigstellung über 33 1/3 Jahre abgeschrieben, was 3% des Anlagewerts im Jahr ausmacht. Bezüglich der Abschreibungen verfügt Ostermundigen allerdings über einen speziellen Fonds (Mehrwertabschöpfung), der dazu führt, dass die Abschreibungen während voraussichtlich 5-8 Jahren keine Belastung darstellen werden. Die in den nächsten Jahren geplanten Mehrwertabschöpfungen sind dabei berücksichtigt. Die Abschreibungen betragen jährlich CHF 1'246'200.00 (3% von CHF 41.54 Mio.).

- Zinsbelastung:

Abhängig von den Steuererträgen und der übrigen Ausgaben der Gemeinde dürfte eine Finanzierung von ca. CHF 20 Mio. notwendig sein. Dies führt zu einer zusätzlichen Zinsbelastung von ca. CHF 300'000 pro Jahr (Annahme Zinssatz 1.5%).

2.7. Finanzierung

Das Geschäft ist im Finanzplan 2024-2030 enthalten. Zurzeit wird der Finanzplan 2025-2031 erarbeitet. Darin wird der Mittelbedarf für die Gesamtplanung Rothus auf Grundlage des vorliegenden Ausführungskredits entsprechend angepasst.

Jahr	FiPI alt 2024-2030	FiPI neu 2025-2031	Abweichung
vor 2023	598'800	598'828	28
2023	1'740'000	1'853'533	113'533
2024	2'085'000	2'400'000	315'000
2025	5'810'000	7'000'000	1'190'000
2026	17'425'000	18'000'000	575'000
2027	11'030'000	11'000'000	-30'000
2028	993'200	687'639	-305'561
Total	39'682'000	41'540'000	1'858'000

Tabelle 4: Übersicht Finanzplan

Die Kosten für die Umsetzung der Gesamtplanung Rothus wie auch die Kosten für übrigen Teilprojekte der Schulraumplanung sind in der langfristigen Finanzplanung enthalten und lassen sich für die Gemeinde Ostermundigen finanzieren.

2.8. Termine

Bei einer positiven Entscheidung des GGR wird die Baueingabe umgehend eingereicht. Parallel dazu wird mit der Submissionsphase gestartet. Liegt die Baubewilligung rechtzeitig vor, wird im Frühjahr 2025 mit den Bauarbeiten gestartet.

Läuft alles nach Plan, kann mit der Inbetriebnahme im Frühjahr 2027 begonnen werden, so dass die Schulanlage auf Beginn des Schuljahres 2027/28 den Betrieb aufnehmen kann.

2.9. Informationen zum Gesamtprojektplan Schulraumplanung

Die Gesamtplanung Rothus ist abgestimmt auf den Gesamtprojektplan Schulraumplanung. Wie unter Beschlusspunkt 3 des Antrags vom 20. Februar 2020 festgehalten, wird der GGR bei jedem Kreditantrag der fünf einzelnen Bauprojekte über den Stand informiert. Dieser sieht zurzeit wie folgt aus:

1) Projekt Kindergarten- und Schulraumprovisorium Dennigkofen

Ziel: Bereitstellen eines Provisoriums für je eine Kindergarten- und zwei Schulklassen in der Schulanlage Dennigkofen im Sommer 2020.

Projektstand: Das Provisorium ist seit Herbst 2020 erfolgreich in Betrieb. Die Kreditabrechnung in der Höhe von CHF 1'459'318.58 wurde vom GGR am 1. September 2022 genehmigt.

2) Projekt Tagesschul- und Schulraumprovisorium Mösli

Ziel: Bereitstellen eines Provisoriums für die Tagesschule und zwei Schulklassen in der Schulanlage Mösli im Sommer 2021.

Projektstand: Der GGR hat am 28. Oktober 2021 den Ausführungskredit in der Höhe von CHF 1'680'000.00 für die Miete von Holzmodulen für vier Jahre genehmigt. Die Arbeiten wurden im Sommer 2022 abgeschlossen und das Provisorium erfolgreich in Betrieb genommen. Das Provisorium muss nach der Inbetriebnahme der Schulanlage Rothus – voraussichtlich im Sommer 2027 – zurückgebaut werden. Die Kosten sind auf Kurs, die Kreditabrechnung wird dem GGR nach Abschluss der Rückbauarbeiten voraussichtlich anfangs 2028 vorgelegt.

3) Projekt Gesamtplanung Mösli

Ziel: Erweitern der Schulanlage Mösli mit einem Annexbau mit zwei Kindergärten und einer Tagesschule sowie Anpassen der Umgebungsanlage und Bereinigen der Parkierungssituation.

Projektstand: Die Stimmbevölkerung hat am 13. Februar 2022 den Ausführungskredit in der Höhe von insgesamt CHF 10'970'000.00 genehmigt. Mit den Bauarbeiten wurde Ende März 2023 begonnen, die Inbetriebnahme wird im Juli 2024 stattfinden. Die Kosten liegen aufgrund der starken Teuerung und der hohen Auslastung im Baugewerbe knapp über der Kreditsumme (+4%), die Kreditabrechnung wird dem GGR voraussichtlich Mitte 2025 vorgelegt.

4) Projekt Gesamtplanung Rothus

Gegenstand dieser Botschaft.

5) Neubau Sporthalle

Ziel: Neubau einer Dreifachsporthalle im Bereich Forelstrasse, in der Nähe der Schulanlage Mösli.

Projektstand: Der GGR hat am 23. Juni 2022 einen Projektierungskredit von CHF 1'918'000.00 genehmigt. Das Vorprojekt wurde Ende 2023 abgeschlossen, zurzeit sind die Arbeiten am Bauprojekt und der Baueingabe im Gange. Der Ausführungskredit wird dem GGR voraussichtlich am 5. September und der Stimmbevölkerung am 24. November 2024 zur Genehmigung vorgelegt werden. Wird der Kredit genehmigt und läuft das Baubewilligungsverfahren wie geplant ab, ist die Inbetriebnahme ab Sommer 2026 vorgesehen.

Zusammengefasst gliedert sich der Ablauf der einzelnen Projekte der Schulraumplanung wie folgt:

Pos.	Projekt	2023	2024	2025	2026	2027	
1	Provis. Dennigkof.	in Betrieb seit 09.2020					
2	Provis. Mösli	in Betrieb seit 07.2022					
3	GP Mösli	BP Bauphase	In				
4	GP Rothus	VP	Decision GR	BP	Decision GGR	Decision Volksabst.	
				AP Bauphase		In	
5	Sporthalle	WW	Decision GR	VP	BP	Decision GGR	
				Decision Volksabst.	AP Bauphase	In	

Tabelle 5: Ablaufplan Schulraumplanung

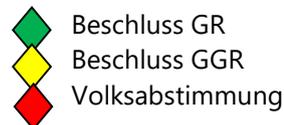
Legende:

VP = Vorprojekt / BP = Bauprojekt

AP = Ausführungsplanung & Vorbereitung

WW = Wettbewerb

In = Inbetriebnahme

**2.10. Stellungnahme Finanzkommission**

Die Finanzkommission hat an ihrer Sitzung vom 13. Mai 2024 den Antrag für einen Nachkredit von CHF 37'169'000.00 genehmigt und die Botschaft zu Händen der GGR-Sitzung vom 27. Juni 2024 zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT OSTERMUNDIGEN


Thomas Iten
Präsident

Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin