

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 1. Sitzung vom 29. Februar 2024

Traktandum Nr. 262

Registratur Nr. 10.3.72

Axioma Nr. 9544

Ostermundigen, 15.01.2024/MulPet



Motion SVP-Fraktion: Kreditvorlage zur Renovation und Erweiterung des Schulhauses "Rothus" als Variantenabstimmung vorlegen; Erheblicherklärung/Ablehnung resp. Umwandlung in Postulat

Wortlaut

Auftrag:

Der Gemeinderat wird beauftragt, der Stimmbevölkerung den Kredit für die Renovation und Erweiterung des Schulhauses «Rothus» als Variantenabstimmung vorzulegen wie folgt:

- Kredit für die «Basisvariante»
- Kredit für die «Basisvariante» mit Zusatzoption «Sanierung aller Dächer inkl. Indach-Solaranlagen und komplette Fassadenertüchtigung aller Gebäude»

Begründung

- Die Finanzlage der Gemeinde Ostermundigen ist angespannt. Die finanzielle Vorsicht und Voraussicht erfordern klar eine Beschränkung auf das Wesentliche, auch bei den Investitionen.
- Wir können es uns nicht leisten, insbesondere auch aus Gründen der Nachhaltigkeit, dass wir bauliche Ressourcen vernichten, die noch mindestens 15-20 Jahre bis zum Erreichen ihrer Lebensdauer haben.
- Die Kosten für die nicht zwingende Zusatzoption führen zu zusätzlichen jährlichen Kapitalfolgekosten von rund 0.5 Mio. CHF.
- Die Investition für die Zusatzoption rechnet sich betriebswirtschaftlich nicht, da sie nicht innert 25 Jahren abgeschrieben werden kann.
- Die Solartechnik entwickelt sich rapide weiter. Dies wird zukünftig zu effizienteren und kostengünstigeren Fotovoltaik-Lösungen führen.
- Aktuelle denkmalpflegerische Auflagen (teure Indach- statt günstigere Aufdach-Anlagen) führen zu einer signifikanten Verteuerung. Es ist wahrscheinlich, dass in 20 Jahren vernünftiger Beurteilungen möglich werden.

Angesichts dieser Sachlage soll den Stimmberechtigten die Gelegenheit geboten werden, separat über den Baukredit für die «Basisvariante» und über den Kredit für die Zusatzoption

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

(«Sanierung aller Dächer inkl. Indach-Solaranlagen und komplette Fassadenertüchtigung aller Gebäude») abzustimmen.

Bemerkungen zur Vorgeschichte und zum Hintergrund:

Solarstrategie

Der Grosse Gemeinderat hat am 2. März 2023 die Solarstrategie und Umsetzungsplanung des Gemeinderates zur Kenntnis genommen. Eine zentrale Rolle in der kommunalen Solarstrategie spielt dabei der Projektplan «Solarstromanlagen & Dachsanierung». Acht sogenannte «Solarkraftwerke» sollen in den nächsten Jahren auf Dachflächen kommunaler Liegenschaften installiert werden. Dies jeweils in Kombination mit einer ohnehin fälligen Dachsanierung. Insgesamt ist für die acht «Solarkraftwerke» (ohne Dachsanierungskosten) eine Investition von insgesamt 2.9 Mio. CHF im Finanzplan vorgesehen. Eine acht Liegenschaften ist das Schulhaus Rothus.

Gesamtplanung Rothus

Gestützt auf die vom GGR am 29. August 2019 genehmigte Schulraumplanung hat der GGR am 23. September 2021 für die Wiederinbetriebnahme der denkmalgeschützten Schulanlage Rothus einen Projektierungskredit von CHF 1'724'000.00 genehmigt. Im Finanzplan wurden in der Folge für das Projekt insgesamt 17.6 Mio. CHF eingestellt.

Am 7. September 2023 hat der Grosse Gemeinderat vom Projektstand Kenntnis genommen. Neu werden die Gesamtkosten auf 45.4 Mio. CHF beziffert. Eine «abgespeckte» Version, das sog. «Basisprojekt» - mit der Option «Verzicht auf Indach-Solaranlage, Dachsanierung und Fassadenertüchtigung» ergibt 34.2 Mio. CHF.

Die Debatte im GGR am 7. September 2023 drehte sich insbesondere um die Option «Sanierung aller Dächer inkl. Indach-Solaranlage und komplette Fassadenertüchtigung aller Gebäude». Es wurde u.a. auf die vom GGR verabschiedete Solarstrategie verwiesen. Diese erfordere zwingend die Realisierung der Zusatzoption im Rahmen der aktuell vorgesehenen baulichen Massnahmen.

Die Solarstrategie sieht jedoch keinen Zeitplan vor, sondern stellt fest, dass die Realisierung der acht vorgesehenen «Solarkraftwerke» jeweils *in Kombination mit einer ohnehin erforderlichen Dachsanierung* erfolgen soll. Beim Schulhaus Rothus ist das Dach allerdings noch nicht sanierungsreif, sondern wird seine Funktion durchaus für weitere 20 Jahre erfüllen. Gemäss GGR-Beschluss vom 7. September 2023 wird in der Projektierung die Zusatzoption «Sanierung aller Dächer inkl. Indach-Solaranlagen und komplette Fassadenertüchtigung aller Gebäude» weiterverfolgt.

Damit wird es möglich sein, die Kosten der Zusatzoption zuhanden der Volksabstimmung zuverlässig zu ermitteln.

Eingereicht am: 07.12.2023

Unterzeichnende: Ulrich Steiner (SVP), Markus Truog (SVP), Gerhard Zaugg (SVP)

1. Stellungnahme des Gemeinderates vom 09.01.2024

Ausgangslage

Der GGR hat sich am 7. September 2023 mit einer klaren Mehrheit von 22 zu 7 Stimmen für die Zusatzoption «Sanierung aller Dächer inkl. Indach-Solaranlagen und komplette Fassadenertüchtigung aller Gebäude» ausgesprochen. Daraufhin hat das Generalplanerteam mit der detaillierten Ausarbeitung des Bauprojektes und der Kostenschätzung für den Ausführungskredit begonnen. Dabei wurde die ursprüngliche Option (bestehend aus Dachsanierung, Fassadensanierung und Indach-Solaranlagen) komplett in das Bauprojekt integriert. Diese Option ist nun also Bestandteil der Gesamtplanung und kann nicht «einfach so» weggelassen werden.

Stand

Die Arbeiten am Bauprojekt sind weit vorangeschritten und alles ist auf Kurs, um dem GGR am 27. Juni 2024 die Vorlage zuhanden der Volksabstimmung vom 22. September 2024 zu unterbreiten. Der Fahrplan dazu ist sehr eng, da die Vorlage vorgängig von allen Gremien (Begleitgruppe Schulraumplanung, Hochbaukommission, Schulkommission, Finanzkommission) behandelt und vom Gemeinderat verabschiedet werden muss. Das provisorische Bauprojektossier, bestehend aus einer umfangreichen, über 300-seitigen Dokumentation mit unzähligen Plan- und Fachberichtbeilagen liegt im Entwurf bereits vor. Diese Unterlagen werden zurzeit eingehend geprüft, damit die GGR- und Abstimmungsbotschaften rechtzeitig bis Ende März 2024 fertiggestellt werden können.

Entwicklung vom Vorprojekt zum Bauprojekt

Die Entscheidungsgrundlagen für den vom GGR am 7. September 2023 gefällten Grundsatzentscheid basierten auf dem groben Detaillierungsgrad und der Kostenschätzung auf Stufe Vorprojekt. Da zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Details geklärt waren und an vielen Stellen bloss Annahmen getroffen werden konnten, lag die Genauigkeit zwischen +/- 15-20%.

Die geplante Volksabstimmung erfolgt nun gestützt auf den detaillierten Kostenvoranschlag auf Stufe Bauprojekt resp. teilweise bereits auf der provisorischen Ausführungsplanung. Dazu wurden zahlreiche Sondierungen vorgenommen, Abklärungen getroffen und Annahmen konkretisiert. Dies ist das übliche Vorgehen bei solch grossen und komplexen Projekten, nur so können eine genügend hohe Kostensicherheit (Genauigkeit von +/- 10%) gewährleistet, die Bewilligungsfähigkeit nachgewiesen und Überraschungen für die Ausführungsphase möglichst vermieden werden. Zwischen dem Vorprojekt und dem nun kurz vor Abschluss stehenden Bauprojekt wurde enorm viel planerische Arbeit geleistet.

Folgen bei Annahme der Motion

Auch bei einem Verzicht auf die Indach-Solaranlagen und die Gesamtsanierung aller Dächer sind Teile der Dächer von punktuellen Eingriffen betroffen. So müssen im Spezialtrakt die undichten Dachfenster ersetzt werden, im Klassentrakt gibt es Durchdringungen wegen der Lüftungsanlage (Zu- und Fortluft) sowie Anpassungen wegen der notwendigen Erweiterung des rückseitigen Anbaus.

Gleiches gilt beim Verzicht auf die Gesamtsanierung der Fassaden, auch hier sind vielerorts Massnahmen resp. Teilsanierungen notwendig. Dies einerseits wegen den teilweise defekten

resp. undichten Fenstern, andererseits wegen des sommerlichen Wärmeschutzes, dies insbesondere im exponierten Klassentrakt.

Es müsste also die von den Motionären geforderte «Basisvariante» ohne die Indach-Solaranlagen und ohne die komplette Fassadenertüchtigung und Dachsanierung aller Gebäude konkretisiert und hinsichtlich Kostenvoranschlag und Lösung aller technischen und betrieblichen Details auf den gleichen Stand gebracht werden wie das bisher vorgesehene Gesamtprojekt. Die Erkenntnisse aus all den Analysen, Sondierungen und Abklärungen, die im Rahmen der Bauprojektphase bisher durchgeführt wurden, müssen dabei berücksichtigt werden.

Dies bedeutet, dass das gesamte Dossier mit sämtlichen Beschrieben, Plänen, Schnittstellendokumenten und Fachberichten (Brandschutz, Energie, Bauphysik, Bauingenieur, Erdbebenertüchtigung, Heizung, Lüftung, Elektro, Sanitär, Denkmalpflege, etc.) überarbeitet und auf die neue Ausgangslage der Basisvariante angepasst werden muss. Nur so kann sichergestellt werden, dass bautechnisch und betrieblich alles funktioniert, die Kostengenauigkeit genügen hoch ist und die Bewilligungsfähigkeit gegeben ist. Denn die Ausgangslage ohne sanierte Dächer und ohne sanierte Fassaden ist in vielen Punkten eine komplett andere als bei einer Gesamtsanierung aller Gebäudehüllen.

Das heisst, dass nun folgende Schritte des Generalplanerteam notwendig wären:

- Genaue Definition der Basisvariante in den Bereich der Dächer, PV-Aufdach-Anlage und der minimalen Fassadenertüchtigung und festhalten dieser Entscheide
- Erarbeiten von Lösungsvarianten (im Massstab 1:50 und wo nötig 1:20)
- Klären aller technischen Aspekte (insbesondere PV-Planung, Elektroplanung)
- Klären Fensterersatz Spezialtrakt und Bewilligungsfähigkeit (ändert sich bei normalen Dachflächenfenstern)
- Neue statische Berechnung der Dächer ohne Indach PV-Anlage
- Aufnahme Zustand Fassade hinsichtlich minimaler nötiger Sanierungsmassnahmen (Dichtigkeit, sommerlicher Wärmeschutz)
- Definition Schnittstellen in den Bereichen Unterhalt, Sanierung (Schadstoffe) und energetische Ertüchtigung
- Komplett neue bauphysikalische Berechnungen (Energienachweis)
- Durchführen der nötigen Fachplaner- und Bauherrensitzungen
- Erneute Absprachen mit der Denkmalpflege und der Baubewilligungsbehörde
- Anpassen fast aller Bauprojektpläne
- Erstellen von Protokollen und Berichten
- Erneute detaillierte Kostenkalkulation der neuen Basisvariante und Abgrenzungen
- Erstellen eines revidierten Bauprojekts inkl. Dokumentation und Anhängen

Fazit

Die Sanierung einer alten, denkmalgeschützten Bausubstanz unter Berücksichtigung aller betrieblichen und (haus-) technischen Anforderungen ist eine komplexe Angelegenheit. Man kann nicht ohne weiteres einfach einen Teil davon weglassen oder separat darüber befinden.

Denn auch ohne die gewählte Option sind sowohl im Bereich der Fassaden als auch bei den Dächern (z.B. Aufdach-Solaranlage) bauliche und haustechnische Massnahmen notwendig, welche im Falle einer Annahme der Motion genauso seriös ausgearbeitet werden müssten wie das bisher aufgegleister Gesamtprojekt.

Es wäre fahrlässig, resp. mit grossen finanziellen Risiken verbunden, dazu bloss die Zahlen aus dem Vorprojekt zu verwenden. Der für das Erarbeiten der in der Motion geforderten Variante notwendige Projektierungsaufwand des Generalplanerteam (Architekt, Bauingenieur, Haustechnikplaner) wird auf mindestens CHF 300'000.00 geschätzt und müsste demzufolge als Nachkredit zuerst dem GGR zur Genehmigung vorgelegt werden, dies wäre frühestens an der GGR-Sitzung vom 27. Juni 2024 möglich.

Erst danach, resp. nach Vorliegen der Rechtskraft des GGR-Entscheids, könnten das geforderte «Basisprojekt» konkretisiert und die Kosten dazu ermittelt werden, was weitere 3-4 Monate Zeit benötigt. Somit wäre die Volksabstimmung wohl erst im Frühsommer 2025 realistisch. Aufgrund dieser Verzögerungen von insgesamt ca. 6-9 Monaten wäre die geplante Inbetriebnahme im Frühsommer 2027 nicht mehr möglich. Die Folge wären kostspielige Provisorien, damit der dringend benötigte Schulraum – u.a. aufgrund der anstehenden Klasseneröffnungen – termingerecht bereitgestellt werden kann.

Aus den dargelegten Gründen lehnt der Gemeinderat die Motion ab.

2. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie Artikel 53 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

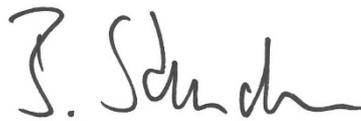
Beschluss zu fassen:

- Die Motion ist abzulehnen.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin