

Liebefeld, Thomasweg; Realisierung Schulraum Zyklus 1, Mieterausbau
Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament



1. Ausgangslage

An der Stationsstrasse 40 im Liebefeld hat die Gemeinde Köniz seit dem Jahr 1963 ein Baurecht für einen Doppelkindergarten. Der verlängerte Baurechtsvertrag ist 2012 ausgelaufen. Die Nutzung konnte bis heute unter den bis dahin geltenden Abmachungen verlängert werden.

Im Rahmen der Ersatzüberbauung am Thomasweg im Liebefeld wurde seit dem Planungsbeginn 2013 der Ersatz des bestehenden und notwendigen Schulraumes für 2 Klassen Zyklus 1 (Kindergarten resp. Basisstufe) vorgesehen. Die Möglichkeit, in der neu entstehenden Überbauung gleichwertigen, zeitgemässen Schulraum zu erstellen, war Voraussetzung für den ganzen Planungs- und Genehmigungsprozess.

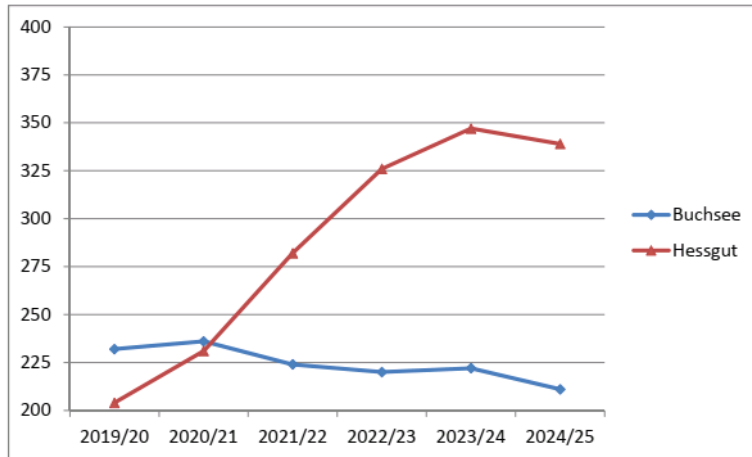
Der durch die Eigentümerschaft veranstaltete Architekturwettbewerb wurde unter Beteiligung politischer Vertreter und von Fachleuten der Gemeinde unterstützt. Für den Bereich des Schulraumes wurde das nachmalige Siegerprojekt der Aebi Vincent Architekten Bern, als das eindeutig vorteilhafteste beurteilt.

Das Projekt der HIG Immobilien Anlage Stiftung Zürich, verdoppelt die Anzahl der heutigen Wohneinheiten auf rund 280. Das erste Drittel der neuen Wohnungen können ab Frühling 2022 bezogen werden.

Gestützt auf die aktuellen und prognostizierten Kinder- resp. Schülerzahlen ist der Schulraum notwendig. Das Erneuerungspotenzial der Wohnbauten in der unmittelbaren Umgebung ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie der Generationenwechsel in den nahen Einfamilienhausquartieren. Die Kinder, die bisher an der Stationsstrasse den Unterricht besuchten, konnten vorübergehend in der Schule Hessgut Liebefeld, untergebracht werden. Ab dem Schuljahr 2022/23 fehlt der Schulraum im Hessgut. Ab diesem Zeitpunkt ist an der Stationsstrasse/Thomasweg Raum für die Aufnahme der Kinder im Zyklus 1 dringend notwendig.

SuS - Zahlen Buchsee / Hessgut Zyklus 1

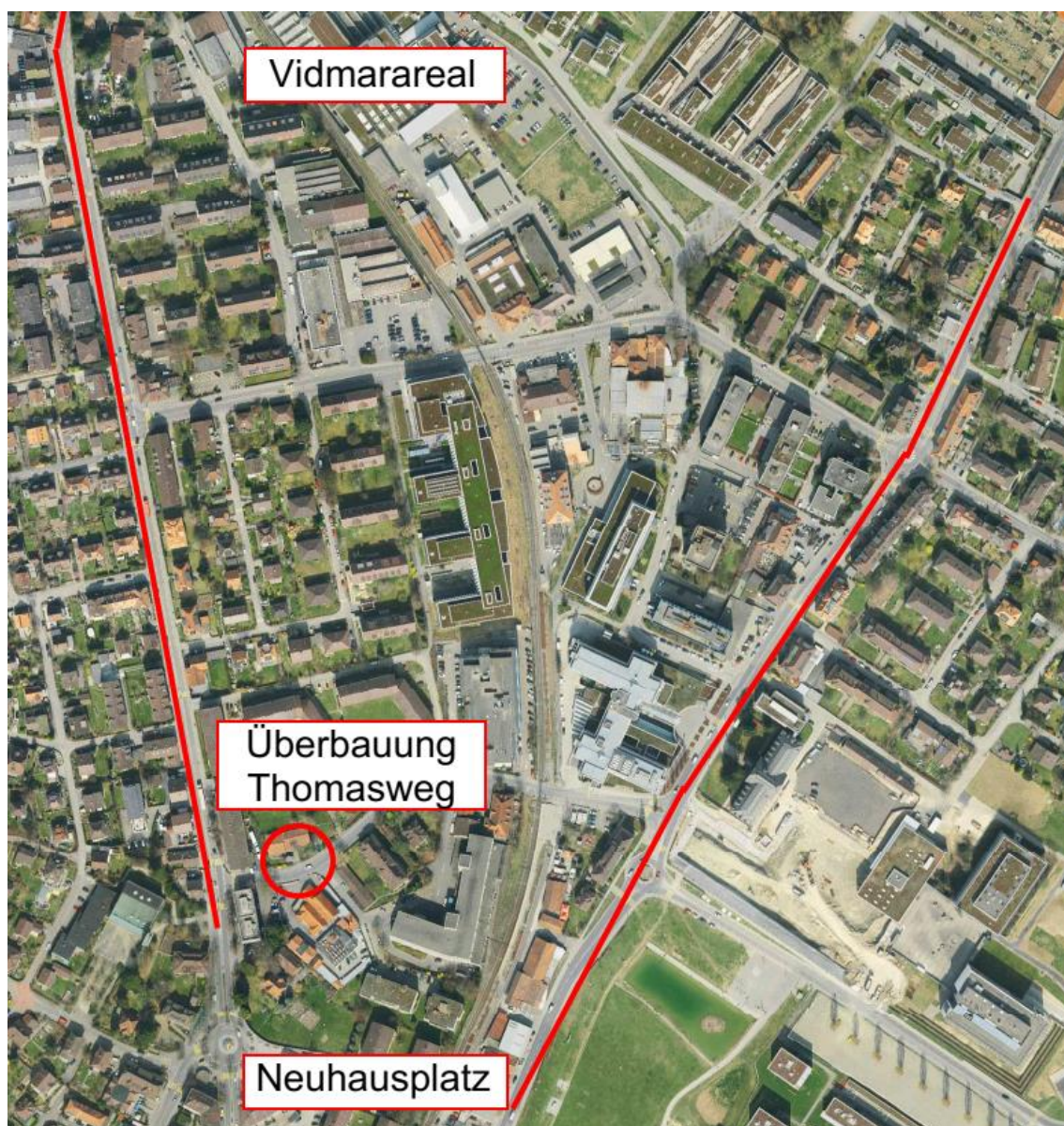
Schuljahr	Buchsee	Hessgut
2019/20	232	204
2020/21	236	231
2021/22	224	282
2022/23	220	326
2023/24	222	347
2024/25	211	339



Stand: 19.09.2019

Die Lage am Thomasweg, an der Schnittstelle der Schule Hessgut Liebfeld, und Schule Buchsee Köniz, ermöglicht es den Schulverantwortlichen der beiden kinderreichen Schulkreise, situativ und flexibel die Klassen zu planen und zu nutzen.

Zwischen der Köniz- und der Schwarzenburgstrasse ist Schulraum für die 4- bis 8-Jährigen ohne Querung einer stark belasteten Strasse sehr wichtig. Im Rahmen des angestrebten dezentralen Schulraumes ist der Standort in diesem Bereich für das Liebfeld-Quartier essentiell.



Der Grundeigentümer unterstützt den Einbau von Schulraum für die Kleinsten (Zyklus 1: 4- bis 8-Jährige). Nicht zuletzt auf Grund der architektonischen Ausgestaltung (Erdgeschossnutzung eines Wohnblocks) hat man sich auf einen langjährigen Mietvertrag geeinigt. Der Abschluss eines Baurechtsvertrages wurde von der Eigentümerschaft grundsätzlich abgelehnt.

In der Botschaft zur Gemeindeabstimmung über die Überbauungsordnung vom 5. Juni 2016, als auch beim Architekturwettbewerb 2017 war die Weiterführung des Schulunterrichts mit entsprechendem Raumbedarf auf dem Areal enthalten. Bei den inzwischen erfolgten weiteren Planungsschritten wurden die Vorgaben der Gemeinde zum Schulraum mitberücksichtigt.

Die Grundlagen und Bedürfnisse für einen zeitgemässen Schulunterricht im Zyklus 1 wurden auch mit dem Abschluss des Infrastrukturvertrages weiter präzisiert.

Die UeO (planerische Grundlage) ist seit März dieses Jahres rechtskräftig. Nach Genehmigung des Infrastrukturvertrages durch den Gemeinderat konnte die Baubewilligung für die Ersatzneubauten am Thomasweg und der Stationsstrasse rechtskräftig erteilt werden.

Die Nutzung des Grundstückanteils und des Rohbaus wurde mit einem Mietvertrag über 20 Jahre mit einer Option von zusätzlichen 10 Jahren (die gem. Bundesgerichtsentscheid 1988 maximal als üblich geltende Mietdauer) gesichert.

2. Projekt

Die Neuüberbauung des Areals zwischen Thomasweg, Stations- und Könizstrasse erfolgt umfassend durch die HIG Immobilien Anlage Stiftung. Die bestehenden Gebäude werden in 3 Etappen zu je 2 Wohnblöcken entsprechend der Überbauungsordnung und dem Siegerprojekt des Wettbewerbs ersetzt.

Der Schulraum ist Teil der ersten Etappe. Die Anordnung im Erdgeschoss des 5-geschossigen Wohnbaus mit der Orientierung nach Süden zur Stationsstrasse hin ist bezüglich Immissionen und Erschliessung optimiert. Die Raumgrössen der Haupt- und Nebenräume entsprechen dem Schulraumkonzept der Gemeinde Köniz.

Das Projekt wurde unter Einbezug der Abteilung Bildung, Soziale Einrichtungen und Sport, der Schulleitung Hessgut und der Abteilung Gemeindebauten begleitet und entspricht den gestellten Anforderungen.

Der Standard entspricht den in den letzten 2 Jahren realisierten Schulbauten im Hessgut (Malabar) und Wabern (Zündhölzli).

Die zwei Unterrichtsräume für den Zyklus 1 werden über einen gemeinsamen Eingangsbereich mit Garderoben erschlossen. Gemeinsam genutzte Sanitär- und Infrastrukturräume und ein Mehrzweckraum für den Spezial- und Förderunterricht ergänzen den Schulbereich. Die Räumlichkeiten sind so konzipiert, dass auch eine Ganztageschule mit Mittagstisch angeboten werden kann. Gegenüber den darüber liegenden Wohneinheiten ist der Schulraum völlig unabhängig.

Der Grundausbau, der Rohbau und die Gebäudehülle werden vom Grundeigentümer erstellt. Der Mieterausbau mit den Installationen und dem Innenausbau erfolgt im Auftrag und auf Rechnung der Gemeinde. Zur Vermeidung von unnötigen Schnittstellen soll die Ausführung dieser Bauarbeiten zeitgleich und mit den gleichen Unternehmungen wie das übrige Gebäude realisiert werden.

2.1 Grundausbau

Als Rohbau werden durch den Eigentümer die tragenden Elemente und die Erschliessungszonen sowie die Steigschächte für die darüber liegenden Wohnungen erstellt. Auch die gestalterisch der Gesamtüberbauung entsprechende Fassade inklusive dem aussenliegenden Sonnenschutz gehört zum Grundausbau.

2.2 Installationen

Die Haustechnik entspricht den üblichen Vorgaben der Gemeinde bezüglich Energieeffizienz, Raumtemperatur, Luftqualität und Wasserverbrauch.

Für die Beleuchtung werden durchwegs LED-Leuchtmittel eingesetzt. Eine entsprechend der Raumtemperatur gesteuerte Fussbodenheizung und eine dem Minergiestandard entsprechende Komfortlüftung sorgen für ein bedürfnisgerechtes Raumklima. Die sanitären Installationen entsprechen dem aktuellen Stand der Technik und sind mit wassersparenden Armaturen ausgerüstet.

Sämtliche Unterrichtsräume inklusive einer Nasszelle sind hindernisfrei gestaltet.

Die Eigentümerin plant umfangreiche Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Immobilien. Für die Nutzung ist eine Eigenverbrauchsgemeinschaft vorgesehen, zu welcher die Gemeinde als Mieterin beitreten wird.

2.3 Innenausbau

Für alle Bau- und Einrichtungsarbeiten sind schadstofffreie Materialien gemäss ECO-Devis vorgeschrieben. Der Akustik und dem Schallschutz wird der jeweiligen Raumnutzung entsprechend Rechnung getragen.

2.4 Umgebung

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis soll auch ein für den Schulraum und die Öffentlichkeit attraktiver Aussenraum geschaffen werden.

Die Gestaltung und die Einrichtung entspricht den für den Zyklus 1 gestellten Anforderungen. Sie ist koordiniert mit der übrigen Umgebung der Wohnbauten.

Der ebenfalls auf die ganze Umgebung abgestimmte, an der Stationsstrasse geplante Zierlauf Sulgenbach, wird in einem separaten Antrag durch die Direktion Umwelt und Betriebe beantragt. Das Areal der Schulumgebung wird vom geplanten Bachlauf sowohl aus betrieblichen wie auch aus Sicherheitsgründen abgezäunt.

Die Nutzung des Spielplatzes ist, wie in den anderen Schulanlagen auch, während den Unterrichtszeiten der Schule vorbehalten, steht aber in der übrigen Zeit der Öffentlichkeit und damit dem Quartier zur Verfügung.

2.5 Möblierung

Die in den bisherigen Räumen verwendete Möblierung ist in der Hauptsache abgelebt. Eine teilweise Neueinrichtung sowie Ergänzungen sind entsprechend der üblichen Möblierung der Schulräume notwendig.

3. Finanzen

Die Mietkosten von CHF 75'175.00 enthalten einen Grundstückanteil (832m²) und den nutzungsneutralen Rohbau. Für das Gebäude beträgt der Mietpreis CHF 150.00/m² (435m²) und für die Umgebung CHF 25.00/m². (397m²) Kapitalisiert entspricht die Miete einer Investitionssumme von rund CHF 1.7 Mio. (Gemäss Vorgaben zu HRM2: Verzinsung zu 4.5%).

Der Ausbau zu Schulraum ist durch die Gemeinde direkt zu finanzieren. Die Kosten wurden durch den vom Grundstückseigentümer beauftragten Generalplaner ermittelt und mit den Kosten für die Möblierung ergänzt.

Mit einer vertraglich gesicherten Nutzungsdauer von 30 Jahren (Mietdauer 20 Jahre + Option 10 Jahre) kann von einer ordentliche Abschreibung ausgegangen werden.

Die Kosten entsprechen, unter Berücksichtigung der Miete des Grundausbau, vergleichbaren Räumen für die Schulnutzung in der Gemeinde.

Mieterausbau Gebäude CHF 825'000.00 ergibt CHF 1897.00/m²; Umgebung CHF 92'000.00 ergibt CHF 232.00/m².

Direkte Vergleichsobjekte sind aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen nicht aussagekräftig. Die detaillierte Aufschlüsselung der Gebäudekosten zwischen vom Vermieter bezahlten Rohbaukosten und von der Gemeinde finanzierten Ausbauposten entspricht keinem Standard; ebenso ist der Landkostenanteil bei normalerweise frei stehenden Schulräumen kaum vergleichbar.

Als Möglichkeit bietet sich daher ein Mietzinsvergleich an:

Die Fläche des Schulraumes entspricht vier 4¹/₂-Zimmerwohnungen. Mit einem m²-Preis für Neubauwohnungen von 240.00/m² entspricht das einem Mietzins von CHF 2'175.00 pro Monat und Wohnung. Aufgerechnet auf den Jahresmietzins für 4 Wohnungen sind das CHF 104'400.00.

Entsprechend aufgerechnet die Kosten für den Schulraum ohne Umgebung: Miete 65'250.00 plus die Verzinsung des aufgewendeten Kapitals ohne Rückbau, Umgebung und Möblierung (CHF 875'000 à 4.5% gem. HRM2) CHF 39'375.00; Total CHF 104'625.00.

3.1 Anlagekosten ohne Grundausbau

Kostenvoranschlag SIA +/- 10%; (Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Stand 1.4.2019 100.2 Punkte)

BKP 1 Rückbau bestehender Kindergarten	CHF	53'000.00
BKP 2 Gebäude (ohne Rohbau und Gebäudehülle)	CHF	825'000.00
BKP 4 Umgebung	CHF	92'000.00
BKP 5 Nebenkosten Reserve	CHF	50'000.00
BKP 9 Möblierung	CHF	130'000.00
Total	CHF	1'150'000.00

3.2 Finanzierung

Die ordentliche Abschreibung des Investitionskredites gemäss HRM 2 kann mit dem langjährigen Mietvertrag eingehalten werden.

Die Kosten für den Mieterausbau inkl. Umgebung und Möblierung sind im Investitionsplan 2020/2021 mit 1,2 Millionen enthalten.

Für die Realisierung des Mieterausbaus kann ein Betrag von CHF 100'000.00 der Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ Konto Nr. 29300.00033 entnommen werden.

Zu berücksichtigen gilt, dass bei gemeindeeigenen Bauten in der Regel keine Grundstückskosten in der Folgekostenberechnung enthalten sind.

Ohne Berücksichtigung der Abschreibungs- und Mietkosten entsprechen die Folgekosten (Betrieb, Hauswartung) dem bisherigen Aufwand für den zu ersetzenden Schulraum inklusive Umgebung (s. Beilage 2).

Der Mehrzweckraum kann unabhängig der beiden Schulräume genutzt und auch vermietet werden. Ein allfälliger Ertrag ist im Moment nicht abschätzbar.

4. Termine

Die Vergebung der Arbeiten durch den Investor HIG Immobilien Anlage Stiftung ist für Ende 2019 geplant. Der Baustart soll im Frühling 2020 erfolgen. Der Bezug der Räumlichkeiten für die Schule ist für Frühling 2022 geplant. Die nachfolgenden Bauetappen sind so geplant, dass die Überbauung 2026 abgeschlossen ist.

Etappierungsplan



5. Folgen bei Ablehnung des Geschäftes

Im Raum Liebefeld Köniz fehlt für die Zukunft Schulraum für 2 Klassen im Zyklus 1.

Die Quartiere in der Umgebung haben mit der neuen Bauordnung Verdichtungspotenzial. Bei Verzicht auf den Schulraum an der Stationsstrasse verliert die Gemeinde die Möglichkeit, für die Kleinsten in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere das Schulangebot aufrecht zu erhalten.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

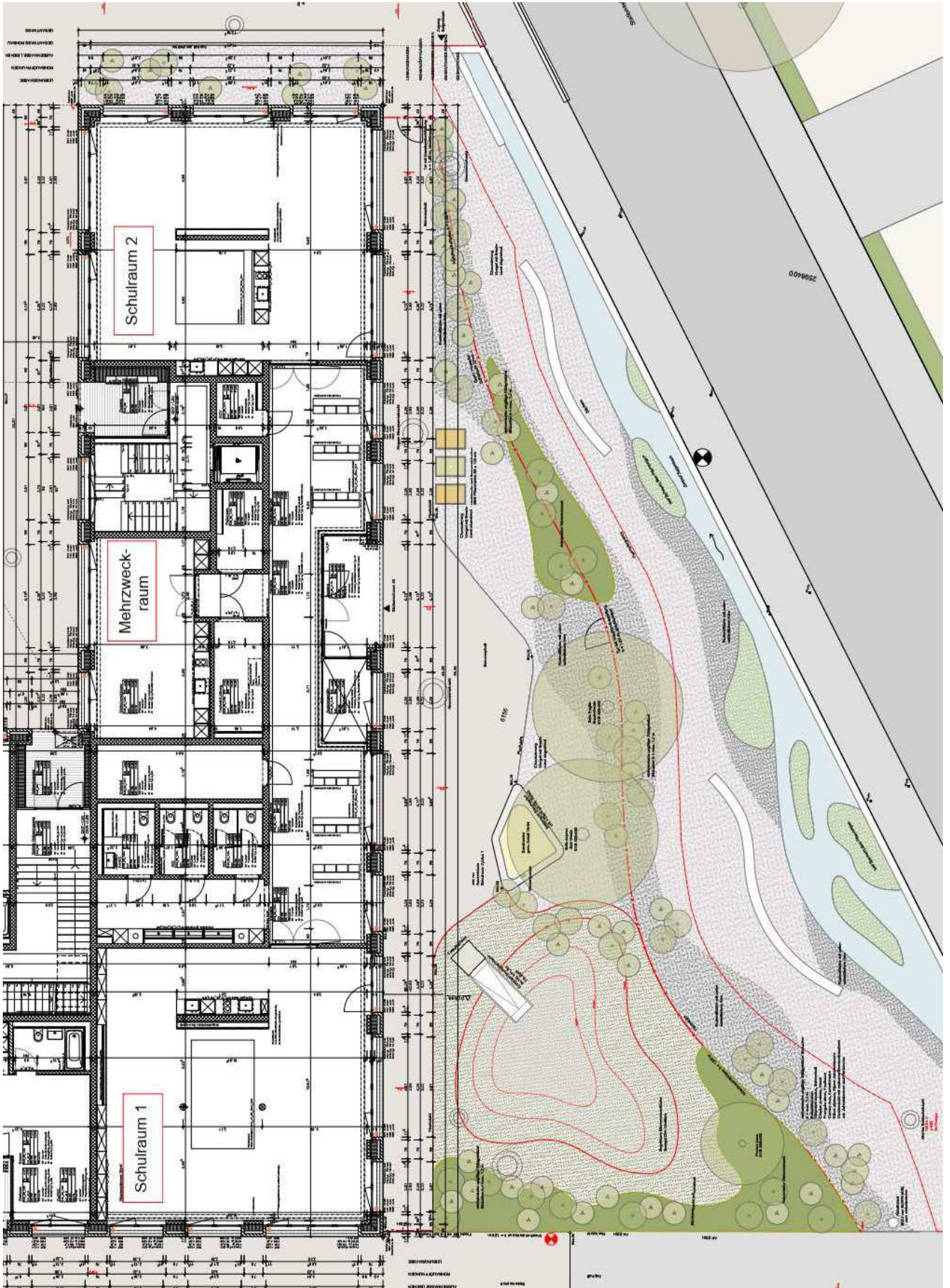
Für den Mieterausbau des Schulraums (Zyklus 1) in der Überbauung Thomasweg, Liebefeld wird ein Kredit von CHF 1'150'000.00 (inkl. MwSt. zuzüglich allfälliger Teuerung) zu Lasten Konto 3750.5040.1253, Schulraum Zyklus 1 Liebefeld Thomasweg, Mieterausbau bewilligt.

Köniz, 23. Oktober 2019

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Grundriss des geplanten Schulraumes
- 2) Folgekostenformular



FOLGEKOSTEN nach HRM2

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Rechtliche Grundlage:

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Art. 58 GV (Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen)

<u>JAHR</u>	<u>%</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
-------------	----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):

3750.5040.1253 Liebefeld, Thomasweg, Schulraum Zyklus 1 Mieterausbau

1'150'000 = Eingabefelder !!!

BRUTTOKREDIT: 1'150'000.00

Inbetriebnahme des Objektes (Jahr):

2022

= Abschreibungsbeginn nach Nutzungsdauer (siehe ab Zeile 54, Spalte J)

INVESTITIONSTRANCHEN:

300'000 850'000

FOLGEKOSTEN:

Kapitalkosten:

Abschreibungen ab Betrieb 0 0 0 0 46'000 46'000

(Anlagekategorien sind unten aufgeführt = scrollen!)

Fremdfinanzierungszinsen 2% 0 0 0 600 2'900 4'600

(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)

Betriebskosten

Sachaufwand (Unterhalt) 0 0 0 750 3'625 5'750

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

oder 0 0 0 0 0 0

Sachaufwand (Miete)

Personalkosten (Lohnkosten Hauswart) CHF 75125

CHF 10000

abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)

wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)

Total Folgekosten

0 0 0 1'350 52'525 141'475