

Oberstufenzentrum, Sanierung Klassentrakt, Provisorium

Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften



1. Ausgangslage

Der neue Klassentrakt, die Aula und die Sporthalle sind in den Jahren 1970 bis 73 als Folge der steigenden Schülerzahlen errichtet worden. Das ursprüngliche Schulhaus, der alte Klassentrakt, wurde 1923 erbaut und ab 1924 als Sekundarschulhaus genutzt.

In den letzten 20 Jahren waren infolge von Schäden immer wieder Reparaturen und kleinere Sanierungen notwendig. Nach einer Nutzungsdauer von über 50 Jahren ist eine umfassende Instandsetzung des neuen Klassentraktes notwendig. Es wird beabsichtigt den neuen Klassentrakt durch eine massvolle Sanierung wieder auf den neusten Stand der Technik zubringen.

2. Vorabklärungen, Varianten Provisorium

Für den Sanierungszeitraum des neuen Klassentraktes muss der Nutzer, die Schule, in provisorische Räumlichkeiten ausgelagert werden. Dazu wurden in der Projektierungsphase mehrere Varianten geprüft, dabei sind zwei Varianten realisierbar.

Variante A: **Schulraumprovisorium in Container.** Auf dem oberen Pausenplatz werden 84 Container aufgestellt um den Schulbetrieb inkl. Schulküche aufrecht zu erhalten. Notwendige Massnahmen für die Umsetzung sind Foundationen, Anschlüsse für Wasser / Abwasser / Elektro und ein Baugesuch. Ebenso muss bei dieser Variante für den Zeitraum der Sanierung der öffentliche Parkplatz auf der Rückseite der Schule gesperrt werden. Diese Parkfläche wird als Baustellenzufahrt und als Parkplatz für den Schul- und Sportbetrieb benötigt. Der eigentliche Schulparkplatz muss in Pausenplatzersatz umfunktioniert werden.

Variante B: **Schulraumprovisorium in der Schwarzenburgstrasse 236 und Küchencontainer.** Bei dieser Variante sollen die sechs Klassen in die ehemaligen Räumlichkeiten des Informatikzentrums und dazu gemietete Räume auf dem gleichen Stockwerk, in dem gleichen Gebäude ausgelagert werden. Der Kochunterricht wird weiterhin auf dem Schulareal abgehalten, in 12 extra dafür eingerichteten Containern. Notwendige Anpassungsmassnahmen in der Schwarzenburgstrasse 236 für den Schulbetrieb sind Rückbau von Trennwänden und Holzboden, Einbau neuer Abtrennungen und Installationen. Sowohl für die Container als auch die Umnutzung der Schwarzenburgstrasse 236 ist ein Baugesuch einzureichen. Foundation und Anschlüsse wie in Variante A beschrieben werden für die Küchencontainer benötigt.

In Zusammenhang mit der Prüfung für die Zwischennutzung Variante B Schulprovisorium Schwarzenburgstrasse 236 wurde im Vorfeld Rücksprache mit dem Bauinspektorat gehalten. Sobald sich die Nutzung der jetzigen Büros ändert muss ein Umnutzungsgesuch eingereicht werden. Dies würde eine Zeitspanne von bis zu 6 Monate in Anspruch nehmen und wäre auch für das Jugendzentrum geltend. Des Weiteren muss dies durch die Vermieterin genehmigt werden, da gemäss Mietvertrag nur eine Nutzung für Büroräume zugelassen ist.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Organisation. Es gibt sowohl Jugendliche, die Sonderlektionen haben, da sie nach der Oberstufe auf das Gymnasium gehen als auch Jugendliche, die Förderunterricht erhalten, das heisst diese müssten zwischen zwei Stunden so schnell als möglich von der Schwarzenburgstrasse 236 in das Schulgebäude pendeln. Nicht anders ginge es den Lehrpersonen. Ein grosser und wichtiger Aspekt zeigt sich in den Kosten die bei der Variante B bei ca. 1'600'000 CHF inkl. aller Mieten und Anpassungsarbeiten liegen und bei Variante A bei ca. 1'492'000 CHF. Die hier aufgezeigten Fakten haben uns dazu veranlasst, uns für die Variante A zu entscheiden um somit auf die günstigste Art und Weise einen reibungslosen Schulbetrieb aufrecht zu erhalten.

Ausserdem sind wir zurzeit dabei eine Zustandsanalyse des alten Klassentraktes zu erarbeiten und, unter Berücksichtigung des Beschlusses des IVP, besteht eventuell die Möglichkeit im Anschluss mit der Sanierung fortzufahren und die Container als Provisorium weiter zu nutzen, wobei die Kosten sich verringern würden, da man die Küchen-Container nicht mehr bräuchte.

Ebenso haben wir uns mit dem Vermieter in Verbindung gesetzt und prüfen eine mögliche frühere Rückgabe der Flächen in der Schwarzenburgstrasse 236. Wenn die Gemeinde früher aus dem Vertrag käme wäre dies von Vorteil, somit hätte sie keine Verantwortung mehr für die Fläche und der Unterhalt müsste nicht mehr durchgeführt werden.

3. Finanzen

Kostenschätzung Schulraumprovisorium

Kostenschätzung ± 15% Schulraumprovisorium Container Klassenzimmer und Schulküche

84 Container 25 Monate	ca. 1'124 m2	1'006'000 CHF
Foundation inkl. Rückbau	pauschal	140'000 CHF
Anschlüsse Wasser / Abwasser	pauschal	30'000 CHF
Anschlüsse		
Elektroinstallationen inkl.		
Sicherheitsbeleuchtung	pauschal	100'000CHF
Umzug best. Küchen inkl.		
Umluft neu	4 St.	20'000 CHF
Waschtische Klassenzimmer	13 St.	26'000 CHF
Planungskosten	pauschal	80'000 CHF
Gebühren	pauschal	10'000 CHF
Umzug Mobiliar	pauschal	10'000 CHF
Reserven	pauschal	70'000 CHF

Total Kostenschätzung inkl. MWST ca. 1'492'000 CHF

Kostenschätzung Sanierung neuer Klassentrakt zur Information

Kostenschätzung ± 15% Köniz Oberstufenzentrum Sanierung neuer Klassentrakt

Totale Kostenschätzung Sanierung inkl. MWST ca. 7'375'000.00 CHF

Im Investitionsplan wurden für 2023 CHF 300'000.00 (die für die Projektierung vom Gemeinderat schon freigegeben wurden) für 2024 CHF 2'805'000.00 und für 2025 CHF 2'305'000.00 eingestellt.

4. Termine Schulraumprovisorium

Das Baugesuch für Container wird im August und das Baugesuch für die Sanierung wird Ende 2023 eingereicht.

Termine Sanierung neuer Klassentrakt zur Information

Unter Vorbehalt der Bau- und Kreditbewilligung können die Sanierungsarbeiten ab Sommer 2024 ausgeführt werden. Der Bezug des sanierten Klassentraktes ist für Sommer / Herbst 2025 terminiert.

5. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Bei Ablehnung des Schulraumprovisorium ist eine Sanierung des neuen Klassentraktes nicht möglich. Eine Sanierung unter Betrieb ist auf Grund der hohen Schadstoffbelastung in den einzelnen Bauteilen (Asbest) nicht möglich. Weitere Wasserschäden wie bisher sind zu erwarten und hätten Folgen für die Bausubstanz und somit auf die Standsicherheit des Gebäudes. Was im worst case einen Schulbetrieb im neuen Klassentrakt unmöglich macht. Dies bedeutet, dass

es sein kann, dass wir in der Heizperiode 2023 / 2024 keine Räumlichkeiten für 6 Klassen und den Fachunterricht hätten.

Da der Projektierungskredit erst am 25.01.2023 beschlossen und die Vergabe an den Architekten am 01.02.2023 genehmigt wurde, konnte mit den Vorabklärungen für das Provisorium erst im März begonnen werden, daher war keine Zeit im Vorfeld das Parlament über das Geschäft Provisorium zu informieren.

Es handelt sich bei der Sanierung neuer Klassentrakt neben den Anpassungen an das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) um reine unaufschiebbare Sanierungskosten (aufgelaufener Unterhalt und verspätete Sanierung) durchgerostete Heiz- und Wasserleitungen, Brandschutzauflagen, defekte Elektroinstallationen. Nach Rücksprache mit der Fachstelle Recht sind es vollumfängliche gebundene Kosten. Gemäss Artikel 61 Buchstabe b ist der Gemeinderat zuständig, gebundene Ausgaben zu beschliessen. Diese Kompetenz ist unabhängig von der Höhe der Ausgabe, sie gilt somit also auch für hohe Ausgaben. Daher wurde der Kredit Sanierung neuer Klassentrakt am 16.08.2023 vom Gemeinderat beschlossen.

Es werden nur Massnahmen ausgeführt, die im Rahmen der gebundenen Ausgaben liegen, wie

- Erneuerungen der Installationen wie Wasserleitungen (defekt, mehrere Schäden), Heizleitungen (defekt, mehrere Schäden), Sanitäranlagen (defekt Schaden noch nicht repariert) und Elektro (Auflagen durch die Elektroprüfung).
- Realisierung der dringlichen Brandschutzauflagen.
- Bauphysikalische Anforderungen, wie Erdbebensicherheit (Statik), sicherheitstechnische Belange, technische Gegebenheiten und Schadstoffbelastung.
- Mit der Erneuerung der Bodenbeläge, neuen Fenstern, dem Sonnenschutz und neuen Farbanstrichen soll auch das Erscheinungsbild aufgefrischt werden.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

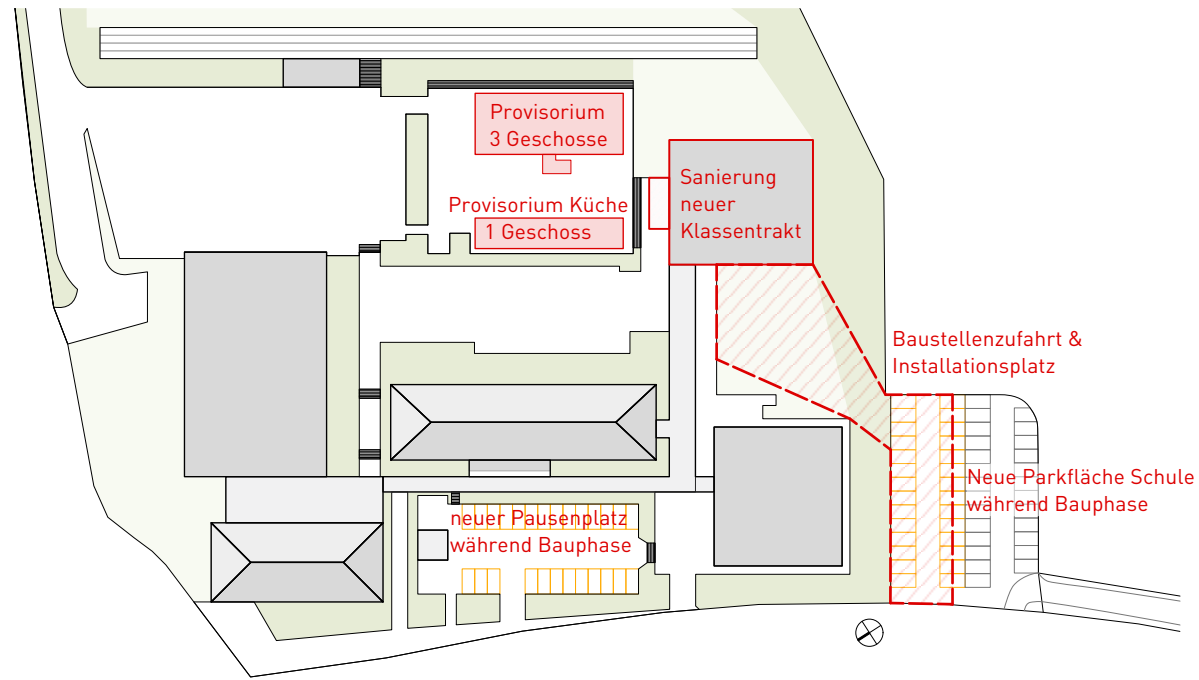
Das Parlament bewilligt für das Projekt "Köniz, Oberstufenzentrum, Provisorium" einen Kredit von CHF 1'492'000 (inkl. MwSt., zuzüglich allfälliger Teuerung) zu Lasten Konto 3750.5040.1205, "Köniz, Oberstufenzentrum, Sanierung neuer Klassentrakt".

Köniz, 16.8.2023

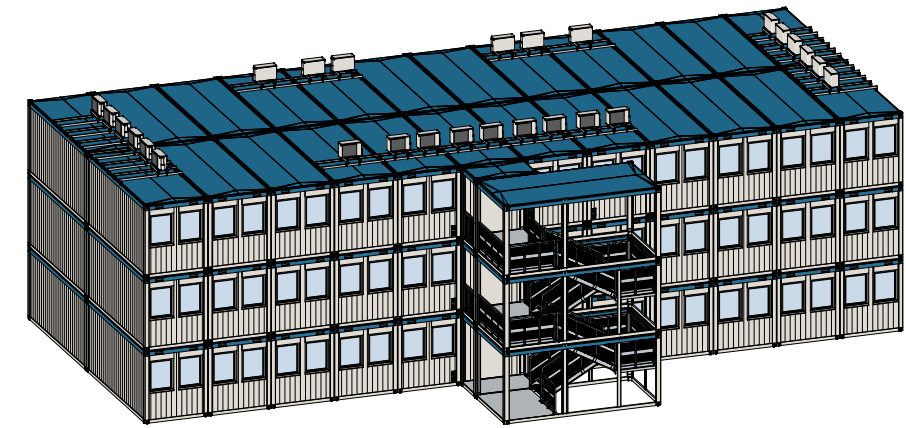
Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Raumprogramm und Flächen



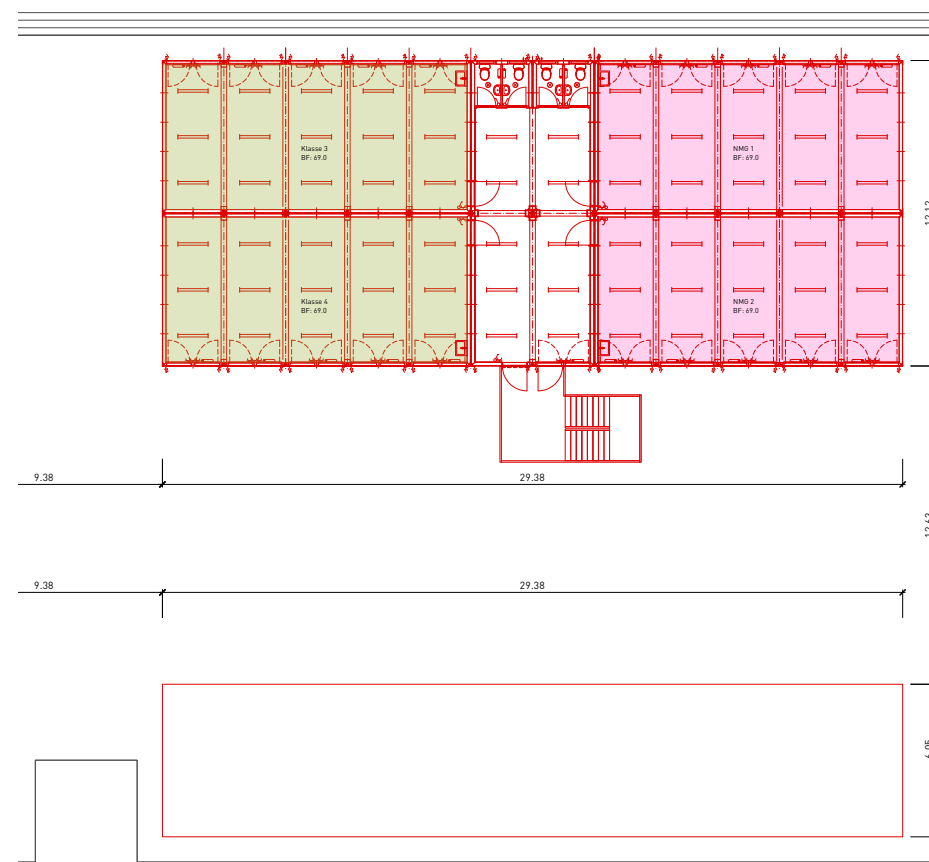
Situation Schulareal
1:1500



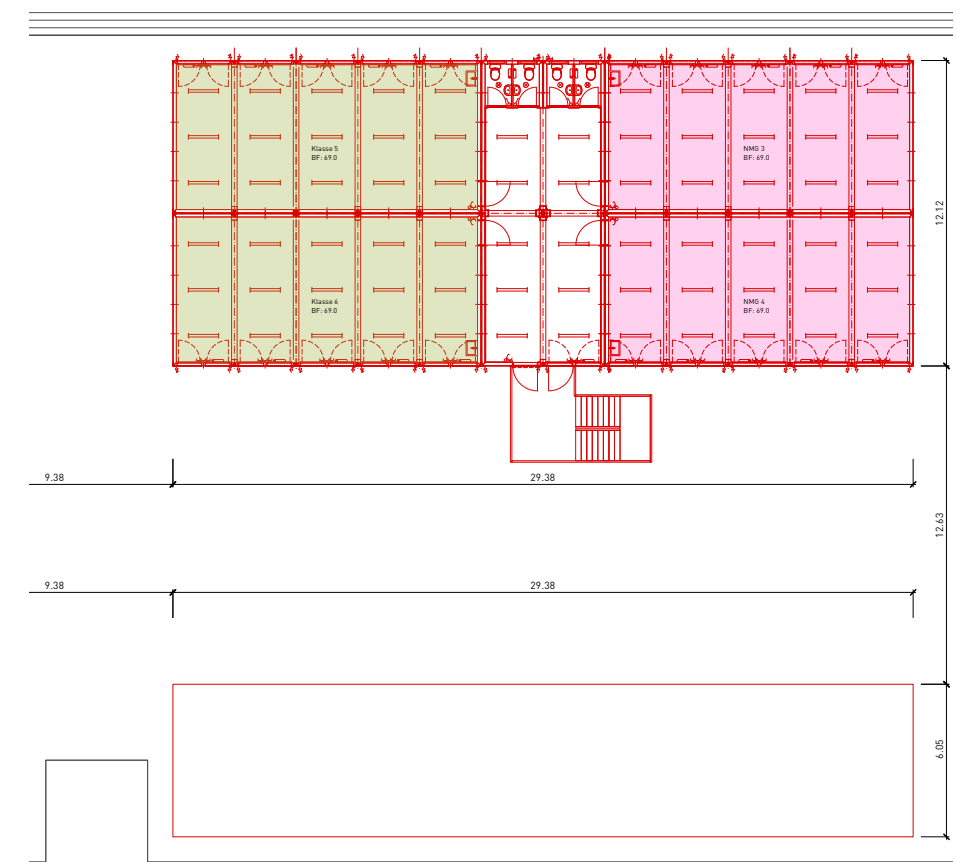
3D Ansicht Schulraumprovisorium



Erdgeschoss
1:300



1. Obergeschoss
1:300



2. Obergeschoss
1:300

Raumprogramm & Flächen

• 6 Klassenzimmer	à	69 m ²
• 4 NMG-Zimmer	à	69 m ²
• 1 Mehrzweckraum	à	69 m ²
• 1 Lehrer:innenzimmer	à	69 m ²
• 3 Vorräume/Garderoben	à	45 m ²
• 6 WC-Anlagen	à je 2 Toiletten	
Total Fläche Modulbau 1		963 m²
Anzahl Container Modulbau 1		72 Stk.

• 1 Schulküche	à	69 m ²
• 1 Essraum / Theorie	à	69 m ²
• 1 Vorraum / Garderobe	à	23 m ²
• 1 WC-Anlage	à je 2 Toiletten	
Total Fläche Modulbau 2		161 m²
Anzahl Container Modulbau 2		12 Stk.

Total Fläche Modulbau 1+2	1124 m²
Total Anzahl Container Modulbau 1+2	84 Stk.

Gemeinde Köniz

Direktion Sicherheit und Liegenschaften, Abteilung Immobilien
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Sanierung neuer Klassentrakt OZK

Schwarzenburgstrasse 331, 3098 Köniz

Sanierung neuer Klassentrakt

Plan-Nr. 185-31-201

Massstab 1:300

Rev. Datum 05.07.2023

Format ISO A3

Gezeichnet von al



W2H Architekten AG

Heslerstrasse 30 | 3008 Bern

031 370 40 40 | www.w2h.ch