

**Altes Schulhaus Niederwangen, Gesamtsanierung
Schulanlage Niederwangen, Einrichtung Informationszentrum**
Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften und Direktion Bildung und Soziales

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Das alte Schulhaus Niederwangen soll umfassend saniert werden. Im Frühling 2007 hatte das Parlament dazu eine Motion „altes Schulhaus Niederwangen“ erheblich erklärt und dessen Erfüllungsfrist im Juni 2009 um zwei Jahre verlängert.

Bezüglich Schulraumplanung sind ein Gesamt-Raumprogramm und die allfälligen logistischen und betrieblichen Abhängigkeiten der einzelnen Trakte und Gebäude mit der Schule und der Schulkommission Niederwangen entwickelt und die nächsten Schritte festgelegt worden. Den Kredit für die dringende Erweiterung der Schulanlage Niederwangen (neue Modulbaute) hat das Parlament an seiner Sitzung vom 30. April 2012 bewilligt.

Weiter hält das Schulraumkonzept fest, dass das alte Schulhaus saniert und weiterhin für schulische Zwecke genutzt werden soll; dabei wird die Bibliothek / Mediothek als **Informationszentrum** ins „neue Schulhaus“ umziehen.

Das auf Verwaltungsebene erarbeitete Nutzungskonzept für das alte Schulhaus und die neue Bibliothek / Mediothek wurde den Benutzerinnen und Benützern der Schule Niederwangen, sowie der Leitung der Könizer Mediotheken vorgelegt und von diesen verabschiedet.

Grundlagenerhebungen und Gebäudeaufnahmen am alten Schulraum wurden durchgeführt. Die Bausubstanz wurde zusammen mit der Kantonalen Denkmalpflege besichtigt und beurteilt. Eine Instandstellung ist durchaus verhältnismässig, die Kantonale Denkmalpflege könnte einem Abbruch nicht zustimmen.

Für die Projektierungsarbeiten hat die Abteilung Gemeindebauten einen Dienstleistungsauftrag in einem Einladungsverfahren unter vier geeigneten Architekten ausgeschrieben.

Am 26. Oktober 2011 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit für „altes Schulhaus Niederwangen, Sanierung“ bewilligt.

2. Bedürfnisnachweis für die Bibliothek / Mediothek in der Schulanlage Niederwangen

Der Gemeinderat hat vor einem Jahr auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, die Mediotheken als Begegnungszonen zu nutzen, reagiert und verzichtete auf die Zentralisierung der Könizer Mediotheken.

Heute ist die Bibliothek der Schulanlage Niederwangen in einem einzigen Klassenzimmer im 1. Obergeschoss (88m²) des alten Schulhauses untergebracht.

Der Anspruch einer Schulbibliothek für 18-20 Klassen beträgt 150 bis 160m². Gleichzeitig haben die Räumlichkeiten die Bedürfnisse der öffentlichen Bibliothek / Mediothek des Wangentals abzudecken; das, mit einem für Erwachsene erweiterten, Angebot beansprucht zusätzlichen Raum.

Für 14 von 18 Klassen gibt es auch nach den Schulraumerweiterungen durch die neuen Modulbauten keine Gruppenräume. Der bestehende Modulbau verfügt über gar keine Gruppenräume; dessen Klassen sind darauf angewiesen, naheliegende Räume im Erdgeschoss des Hauptgebäudes nutzen zu können. Nach Abschluss aller Etappen werden 6 Gruppenräume zur Verfügung stehen. Das geplante Informationszentrum verfügt über PC- Arbeitsplätze, welche sowohl als Arbeitsplätze von Lehrpersonen wie auch für den Gruppenunterricht mit Schülerinnen und Schülern genutzt werden können. Berufswahlgespräche werden künftig im Arbeitsraum der Mediothek stattfinden.

Der geplante Flächenbedarf von 238m² für die Bibliothek / Mediothek Niederwangen ist damit ausgewiesen und vergleichbar mit demjenigen im Morillonschulhaus in Wabern.

3. Projekt

3.1 Altes Schulhaus

Denkmalpflege:

Das 1892 erbaute Schulhaus ist im Bauinventar der Gemeinde Köniz als erhaltenswert eingestuft. Eine Instandstellung ist aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege durchaus verhältnismässig, einem Abbruch könnte diese nicht zustimmen. Das Gebäude weist sowohl aussen wie im Innern einen hohen Anteil an originaler Bausubstanz auf.

Beim alten Schulhaus handelt es sich um einen Riegbau mit teilweise nachträglich verrandeten Fassaden und rückseitig angesetztem Nasszellen-Turm. Die Architektur ist einfach, aber dennoch liebevoll ausgestaltet und ausführungstechnisch von guter Qualität. Die ursprünglichen Fassaden, Profile, Zierelemente, Fenster und Innenausstattung, aber auch die im Laufe der Zeit vorgenommenen Änderungen lassen sich am Bau identifizieren. Dies gilt auch für das originale Farbkonzept.

Das Gebäude befindet sich in einem guten und durchaus restaurierbaren Zustand. Bereits zur Bauzeit wurden die Räumlichkeiten, die Erschliessungssachse und der Dachraum grosszügig bemessen, was die weitere Nutzung als Schulgebäude erlaubt. Der angefügte Turm bietet zudem Ausbaupotential für die behindertengerechte Vertikalerschliessung und der neuen Nassräume.

Die Kantonale Denkmalpflege hat einen Beitrag an die Sanierung in Aussicht gestellt.

Nutzungskonzept:

Das alte Schulhaus ist Bestandteil der Schulanlage Niederwangen, ZöN 7/31. Dieses wird bereits heute vollständig durch die Schule genutzt. Das Schulhaus soll den Nutzungen entsprechend gesamtsaniert werden, das heisst, die Nutzung wird den vorhandenen Raumstrukturen angepasst.

Damit verbunden soll auch eine mindestens bewilligungstaugliche wärmetechnische Sanierung sein, soweit dies die Auflagen der Denkmalpflege zulassen.

Zurzeit sind im alten Schulhaus Kindergarten, Tagesschule, Bibliothek sowie Räume für die Integrative Förderung und Logopädie untergebracht. Neu werden im Obergeschoss Werken Textil (an Stelle der Bibliothek) eingerichtet und im Dachgeschoss polyvalent nutzbare Räumlichkeiten für den Musikunterricht geschaffen. Dazu wird der bis dahin unbeheizte, kaum benutzte Dachraum ausgebaut und nutzbar gemacht.

Die Räume der Tagesschule verteilen sich neu auf das Unter- und Teile des Erdgeschosses, mit direkter Erschliessung von aussen und der Verbindung beider Etagen durch eine neue, interne Treppe. Die Räume der Tagesschule im Erdgeschoss können somit in den Vormittagsstunden vom Kindergarten mit genutzt werden. Der hintere Bereich des Erdgeschosses dient dem Kindergarten, mit der beidseitigen Garderobe und einem Malraum, als Erweiterung des Aufenthaltsbereiches.

Konstruktion:

Die Statik des Schulhauses basiert grösstenteils auf dem Original-Riegwerk zur Lastabtragung. Die Dachkonstruktion muss verstärkt werden. Die Korridorwände im Schulhauskern sind tragend ausgebildet mit sichtbarem Riegwerk und in sich stabil; Unterzüge in den Haupträumen sind unterdimensioniert und müssen verstärkt werden.

Die Gebäudehülle stellt hohe bauphysikalische Anforderungen. Das Biberschwanzziegeldach wird neu eingedeckt und mit einem Unterdach versehen, was eine gute Wärmedämmung erlaubt. Fassadenwände werden auf der Innenseite wärmegeklämt. Im Nasszellen-Turm wird neu ein Lift eingebaut. Die massive Konstruktion des Turms wird belassen, auf der Aussenseite wird ein Dämmputz aufgetragen.

Gestaltung:

Die Sanierungsarbeiten erfordern einen sorgfältigen Umgang mit dem Bestand, und ein Zusammenführen von Alt und Neu. Anhand der Vorgaben des Restaurators wird die Fassade zum ursprünglichen Farbbild zurückgeführt; das Holzwerk erscheint wieder in graubrauner Farbe neben neutral-hellem Verputz, ergänzt durch graublauem Fensterwerk und Dachuntersichten. Die massiven Eingangstüren werden restauriert. Im Korridor wird das Original-Riegwerk zwischen den hell verputzten Wandflächen wieder in Erscheinung treten.

Die originalen Bodenplatten aus Sandstein führen über zum geölten neuen Betonboden des Nasszellenturms.

Eine grossflächige Verglasung verbindet beide Gebäudeteile.

Die Wände in den Unterrichtsräumen sind mit hellen Birkensperrholzplatten verkleidet und sorgen damit für eine freundliche und warme Atmosphäre.

Technik:

Nebst der behindertengerechten Erschliessung durch einen Personenlift sind die brandschutztechnischen Auflagen der Gebäudeversicherung zu erfüllen: Brandmeldeanlage, Notbeleuchtung, Notausgangsbeschilderung und Blitzschutzanlage.

Elektrische Installationen: Komplette neue Verrohrung und Verkabelung für die Lichtinstallationen und Haustechnikapparate. Steigzone im bestehenden Kaminschächten. Neue energiesparende Beleuchtungskörper.

Installationen für Beamer und Audioanlage im Musikzimmer; Installation für TV / Radio / Internet im ganzen Gebäude.

Das Alte Schulhaus wird weiterhin mit Fernwärme aus dem Hauptgebäude versorgt. Die Wärmeabgabe erfolgt über neue Röhrenradiatoren.

Eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung ist in der Tagesschule im Untergeschoss und im Nasszellen-Turm vorgesehen.

Die Sanitär-Installationen müssen komplett, inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen, erneuert werden. Tagesschule und der Kindergarten werden mit einer zweckmässigen Kleinküche ausgestattet.

Ausbau:

Schlosserarbeiten an teils historischen Bauteilen; Unterseite Holztreppe nichtbrennbar belegen, Brandschutztüren bei Brandabschnitten, Einbauschränke, Garderoben, Arbeitsflächen; Ergänzen und Auffrischen bestehender Schreinerarbeiten.

Innere Maler- und Gipserarbeiten an Wänden, mineralischer Verputz; Hervorheben des Fachwerks;

Estrichelemente auf bestehende Blindböden; wieder verwendbare Original-Holzriemenboden verlegen, teilweise neue Holzböden.

Neue Bodenplatten im Nasszellenturm.

Innere Wärmedämmung in den Unterrichtsräumen, Wandverkleidung mit hellen Birkensperrholzplatten.

Umgebung (vorwiegend Instandstellungsarbeiten):

Nordseite Schulhaus: Entfernung Baumstrunke, Hangsicherung durch Bepflanzung: Neue Rutschbahn mit anliegender Holzterasse. Belagsarbeiten um Nasszellenturm.

Südseite Schulhaus: Drei kranke Kastanienbäume fällen; Ersatzbepflanzung; Platzeinfassung mit Sitzelementen aus Beton; neuer Belag bis Trottoiranschluss.
Neuer Containerunterstand für Schule und Kindergärten an der Juchstrasse.
Dachentwässerung und Versickerung; Instandstellung Natursteinpflasterung.

3.2 Informationszentrum (Bibliothek / Mediothek)

Nutzung:

Aus dem Bedürfnisnachweis für neuen Schulraum in Niederwangen ist der Umzug der kleinen Bibliothek vom 1. Stock des alten Schulhauses, ausgebaut als **öffentliches Informationszentrum** im Erdgeschoss des „neuen“ Schulhauses, hervorgegangen.

Dazu wird ein Teil des Erdgeschosses zum neuen Informationszentrum umgebaut. Die geschlossenen Wände gegen die Eingangshalle werden abgebrochen und durch transparente, betrieblich bedingte Glasfronten ersetzt. Die Lage im Erdgeschoss des zentralen Hauptgebäudes ist für das Informationszentrum der grossen und erweiterten Schule und für die Auffindbarkeit von grosser Wichtigkeit.

Das Informationszentrum ist aufgeteilt in

- Jugend- und Kinderbibliothek / Mehrzweckraum
Ausgerüstet mit Sitzpodest, Beamer und Leinwand; Lese-Arbeitstisch und Hocker; Büchergestelle und -tröge.
- Arbeits- und Gruppenraum
20 Klassenarbeitsplätze; kleine Teeküche, Zeitschriftenregal; Infotafel
- Bibliothek für Erwachsene und Jugendliche
Büchergestell und Regale für Nonbooks
Internet Arbeitsplätze; Bibliotheksverzeichnis
- Büro, abgetrennt mit Glastrennwänden
Arbeitsplätze für Bibliothekarinnen
- Eingangsbereich
Medienturm, Garderobe, Medienrückgabekasten

Konstruktion und Gestaltung:

Die Eingriffe in die Statik durch die Teilabbrüche der tragenden Wände im Erdgeschoss müssen mittels Stahlstützen und Klebarmierung kompensiert werden.

Die ganze Fläche der Bibliothek wird mit einem neuen Parkettboden belegt und einer Gipsakustikdecke versehen. Die Hausinstallationen werden der Nutzung entsprechend angepasst. Zu installieren sind in der ganzen Bibliothek eine neue Beleuchtung sowie die notwendigen Multimedia-Einrichtungen. Aus Sicherheitsgründen muss die innere Verglasung gegen die Halle als Brandabschnitt ausgebildet werden.

Feste Einbauten werden durch den Schreiner gefertigt. Wand- und Deckenoberflächen werden neu gestrichen.

Ein grösserer Budgetposten entfällt auf die mobile Bibliothekseinrichtung.

4. Finanzielles

4.1 Investitionskosten

Die Preise basieren auf einem detaillierten Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/-10%)
(Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Stand 1.4.2012, 101.8 Punkte).

Altes Schulhaus, Gesamtsanierung

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 74'000.--
BKP 2 Gebäude	Fr. 3'122'000.--
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 55'000.--

BKP 4 Umgebungsarbeiten	Fr. 160'000.--	
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 99'000.--	
BKP 9 Ausstattung	Fr. 130'000.--	
BKP 6 Unvorhergesehenes, Reserve	Fr. 140'000.--	
Total Anlagekosten inkl. MWSt.	Fr. 3'780'000.--	
Abzüglich bereits bewilligter Projektierungskredit	Fr. 130'000.--	
Ergibt einen Nettokredit von (altes Schulhaus)		Fr. 3'650'000.--

Informationszentrum (Bibliothek / Mediothek)

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 36'000.--	
BKP 2 Gebäude	Fr. 364'000.--	
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 6'000.--	
BKP 9 Ausstattung	Fr. 144'000.--	
BKP 6 Unvorhergesehenes, Reserve	Fr. 30'000.--	
Total Anlagekosten inkl. MWSt.	Fr. 580'000.--	
Nettokredit von (Informationszentrum)		Fr. 580'000.--

Total Nettokredit (inkl. MWSt., zuzüglich allfäll. Teuerung) Fr. 4'230'000.--

4.2 Investitionsplan / IAFP

Im Investitionsplan 2013ff sind total Fr. 4.4 Mio. eingestellt
(2013: Fr. 1.5 Mio.; 2014: Fr. 2.1 Mio.; 2015: Fr. 0.8 Mio.)

5. Termine

Baubewilligungsverfahren: Oktober 2012 – Juli 2013

Ausführungsplanung: ab November 2012

Ausführung: August 2013 / Juli 2014

Die Realisierung der zusammen gehörenden Projekte ist abhängig von der Fertigstellung der bewilligten Modulbauten. Diese ist auf Beginn des Schuljahres 2013/2014 vorgesehen.

6. Folgen bei Ablehnung des Geschäftes

Mit dem Bericht „altes Schulhaus Niederwangen“ hat das Parlament im Dezember 2011 wohlwollend zur Kenntnis genommen, dass die Projektierungsarbeiten aufgenommen wurden. Die vom Parlament im Jahr 2007 überwiesene Motion ist in der Folge abgeschrieben worden.

Die im vorliegenden Antrag beschriebenen Massnahmen im alten Schulhaus und im Erdgeschoss des Klassentraktes sind die letzten Teile der Umsetzung der gesamten Schulhausplanung Niederwangen. Das aufwändige und sorgfältig erarbeitete Nutzungskonzept Schule Niederwangen könnte nicht vollständig umgesetzt werden.

Die Schulanlage Niederwangen würde den vom Gemeinderat angestrebten Standard, der sich an der Schulhausverordnung SBV, 1995, Anhang III ausrichtet, nicht erfüllen.

Die Schule könnte den Lehrplan gemäss Richtlinien des Kantons Bern nicht vollumfänglich umsetzen.

Bei Ablehnung des Kredites würde die Sanierung um weitere Jahre hinausgezögert, mit einer entsprechenden Verschlechterung der Bausubstanz. Eine neue Planung für eine (Teil-) Sanierung würde notwendig. Höhere Unterhaltskosten für Reparaturen und Energieverbrauch würden das Unterhaltsbudget weiter belasten.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden **Beschluss** zu fassen:

Für die Gesamtsanierung altes Schulhaus Niederwangen und der damit verbundenen Einrichtung eines Informationszentrums (Bibliothek / Mediothek) im Erdgeschoss der Schulanlage Niederwangen wird ein Kredit von Fr. 4'230'000.-- zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto Nr. 3750.503.1674 bewilligt.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

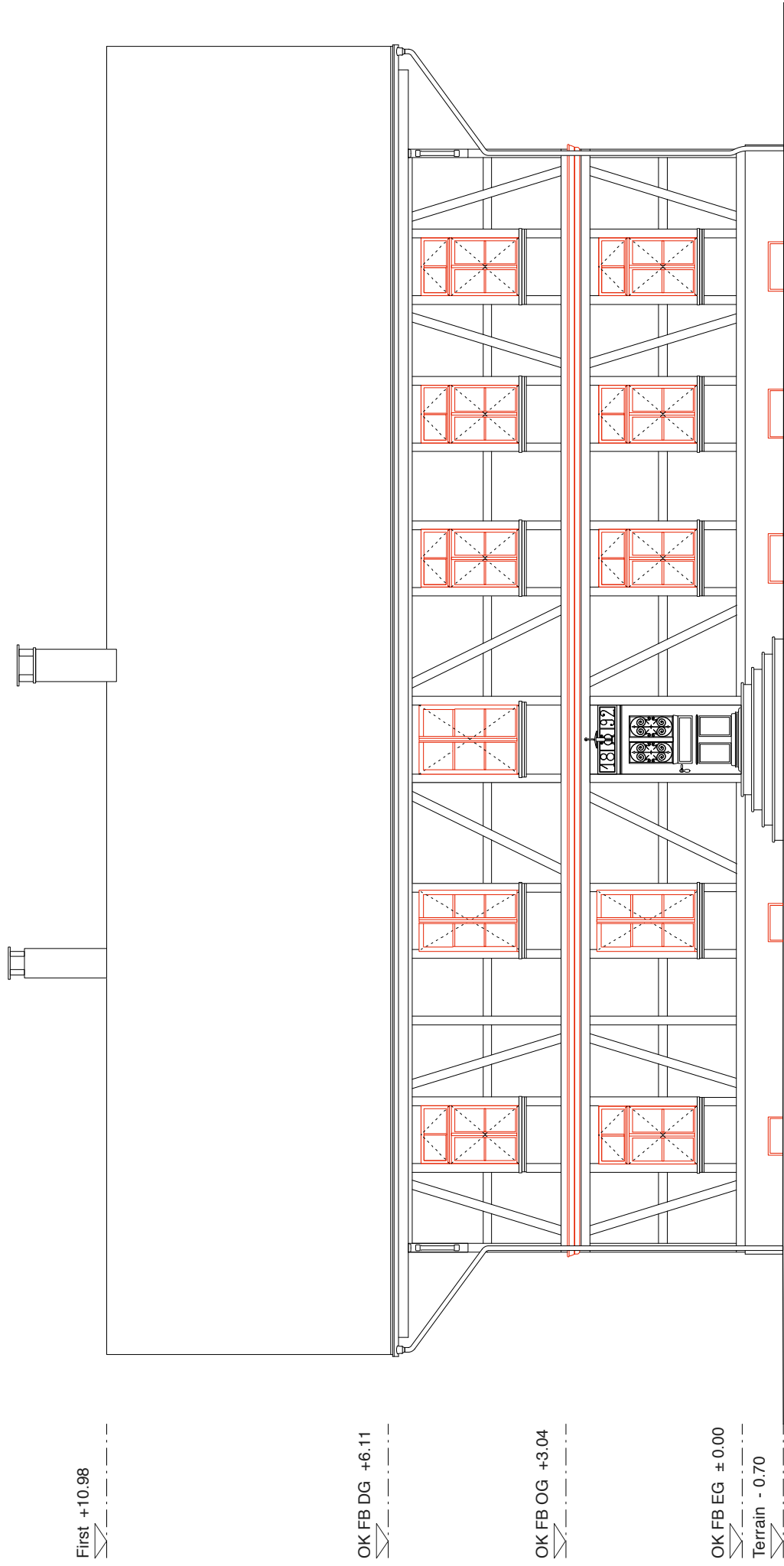
Köniz, 22. August 2012

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1.1) verkleinerte Projektpläne Altes Schulhaus
- 1.2) verkleinerter Projektplan Grundriss EG
- 1.3) Formular Folgekosten

GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



First +10.98

OK FB DG +6.11

OK FB OG +3.04

OK FB EG ± 0.00

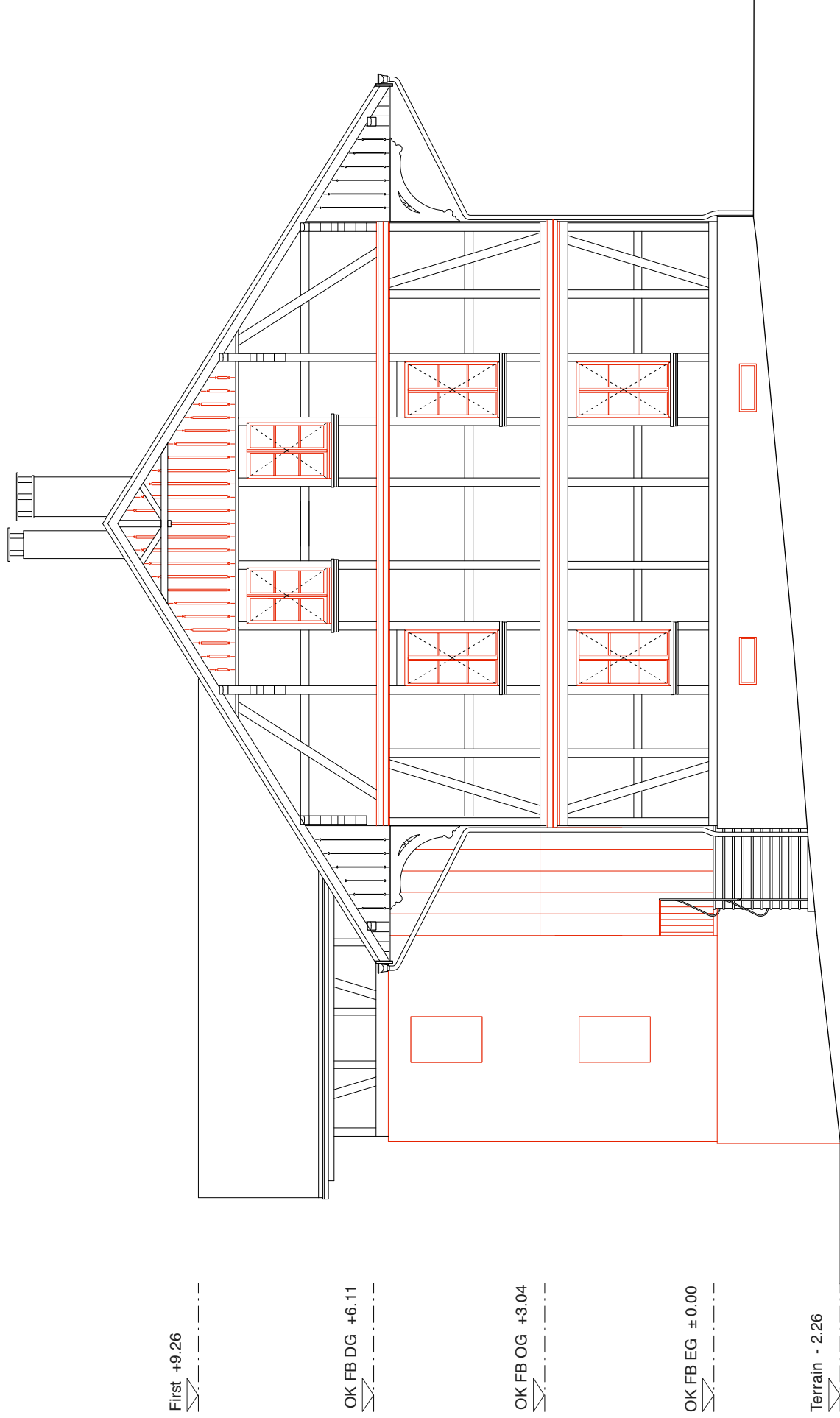
Terrain - 0.70

Bestehend
Neu

0 1 5

Projektplan
Südfassade M 1:100

GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



First +9.26

OK FB DG +6.11

OK FB OG +3.04

OK FB EG ±0.00

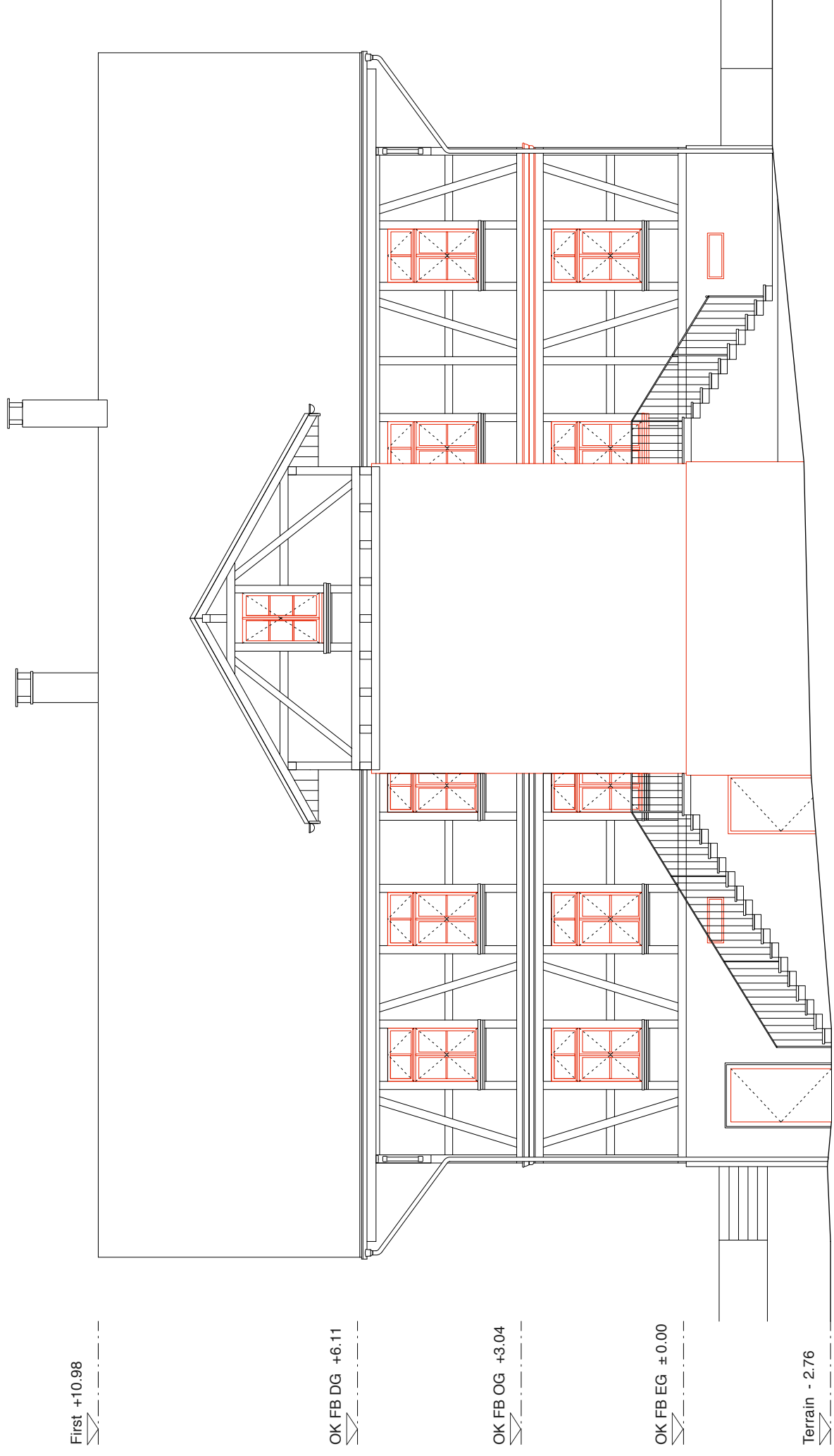
Terrain - 2.26

Bestehend
Neu



Projektplan
Westfassade M 1:100

GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



First +10.98

OK FB DG +6.11

OK FB OG +3.04

OK FB EG ±0.00

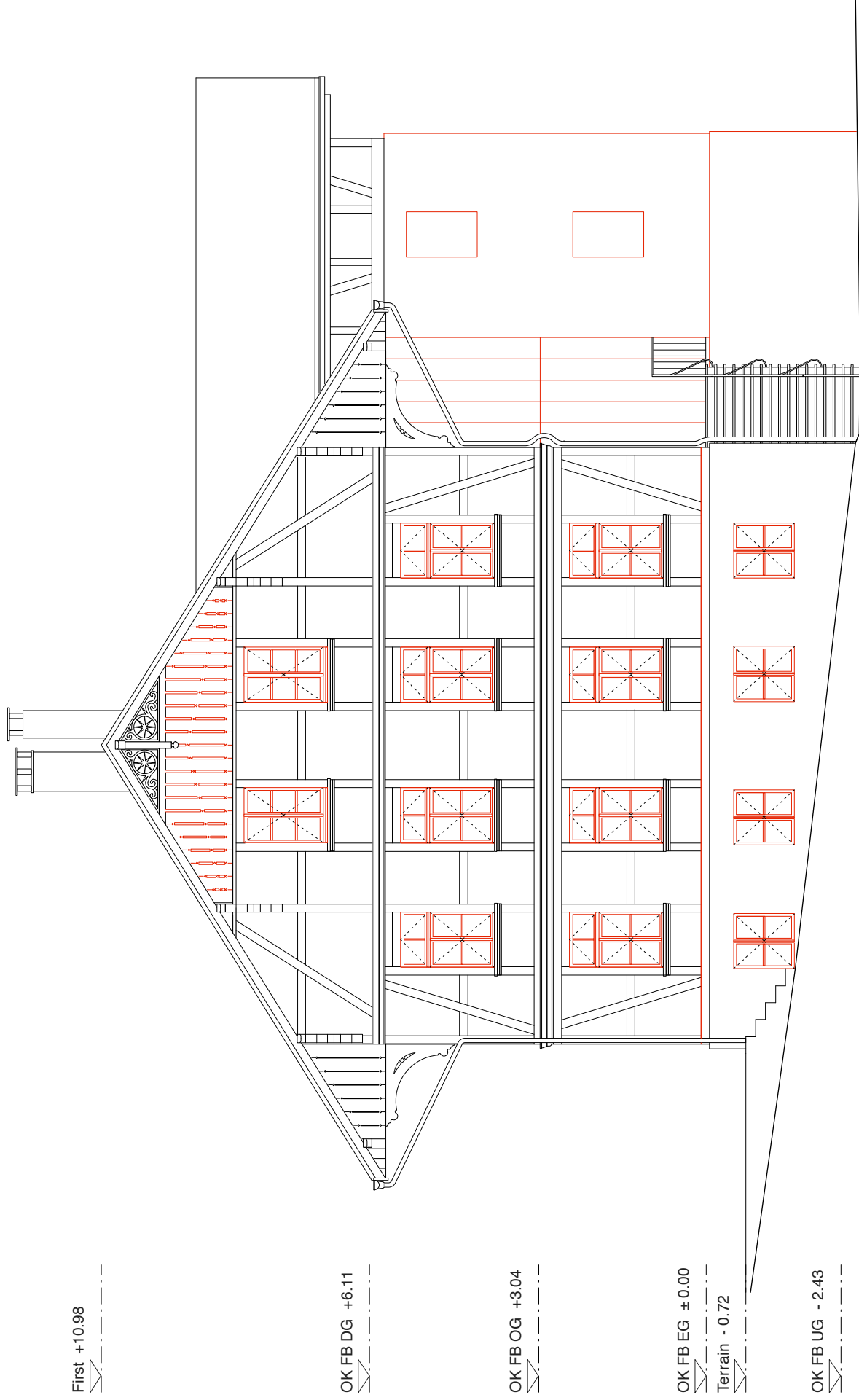
Terrain - 2.76

Bestehend
Neu

0 1 5

Projektplan
Nordfassade M 1:100

GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



First +10.98

OK FB DG +6.11

OK FB OG +3.04

OK FB EG ±0.00

Terrain -0.72

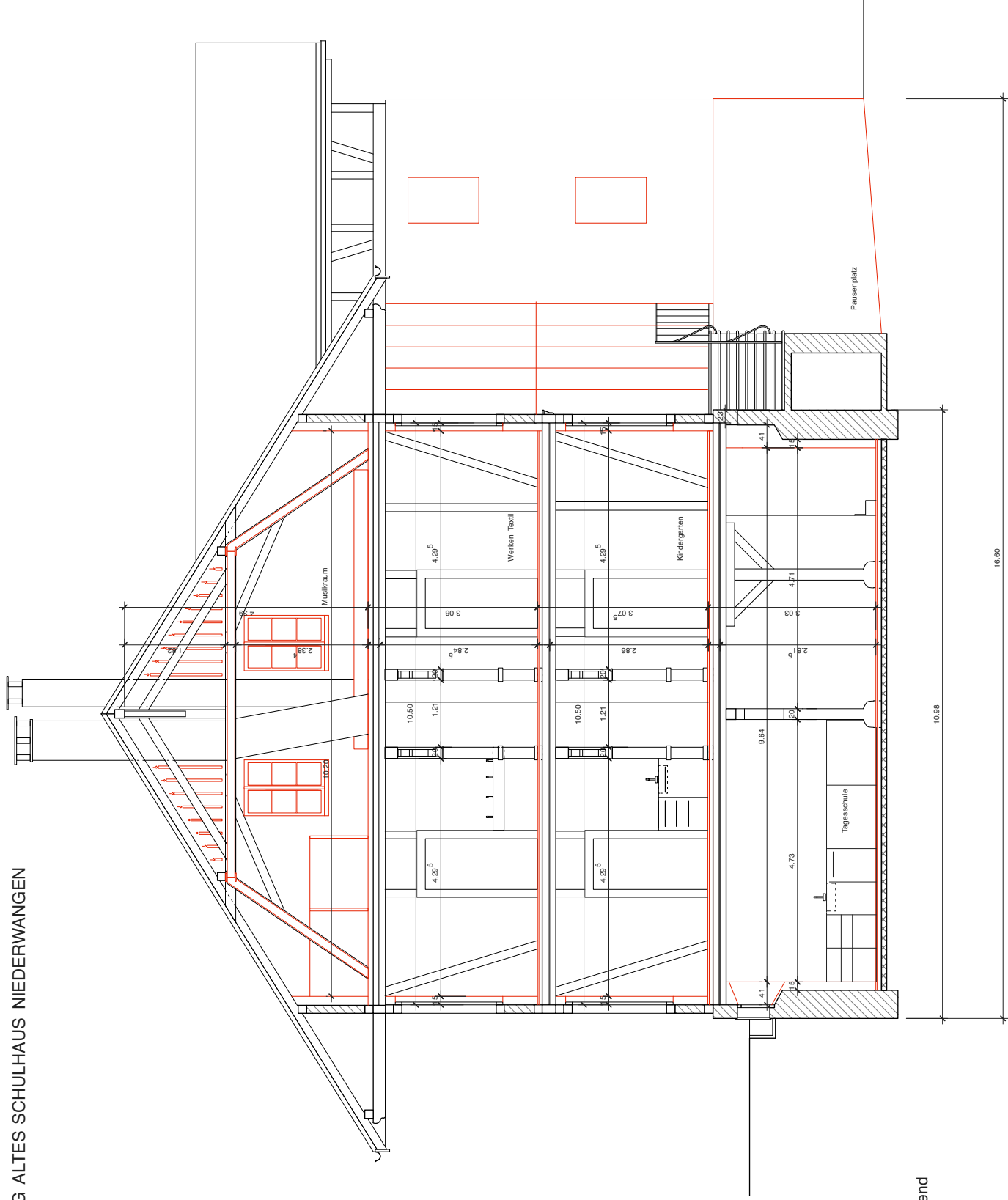
OK FB UG -2.43

Bestehend
Neu

0 1 5

Projektplan
Ostfassade M 1:100

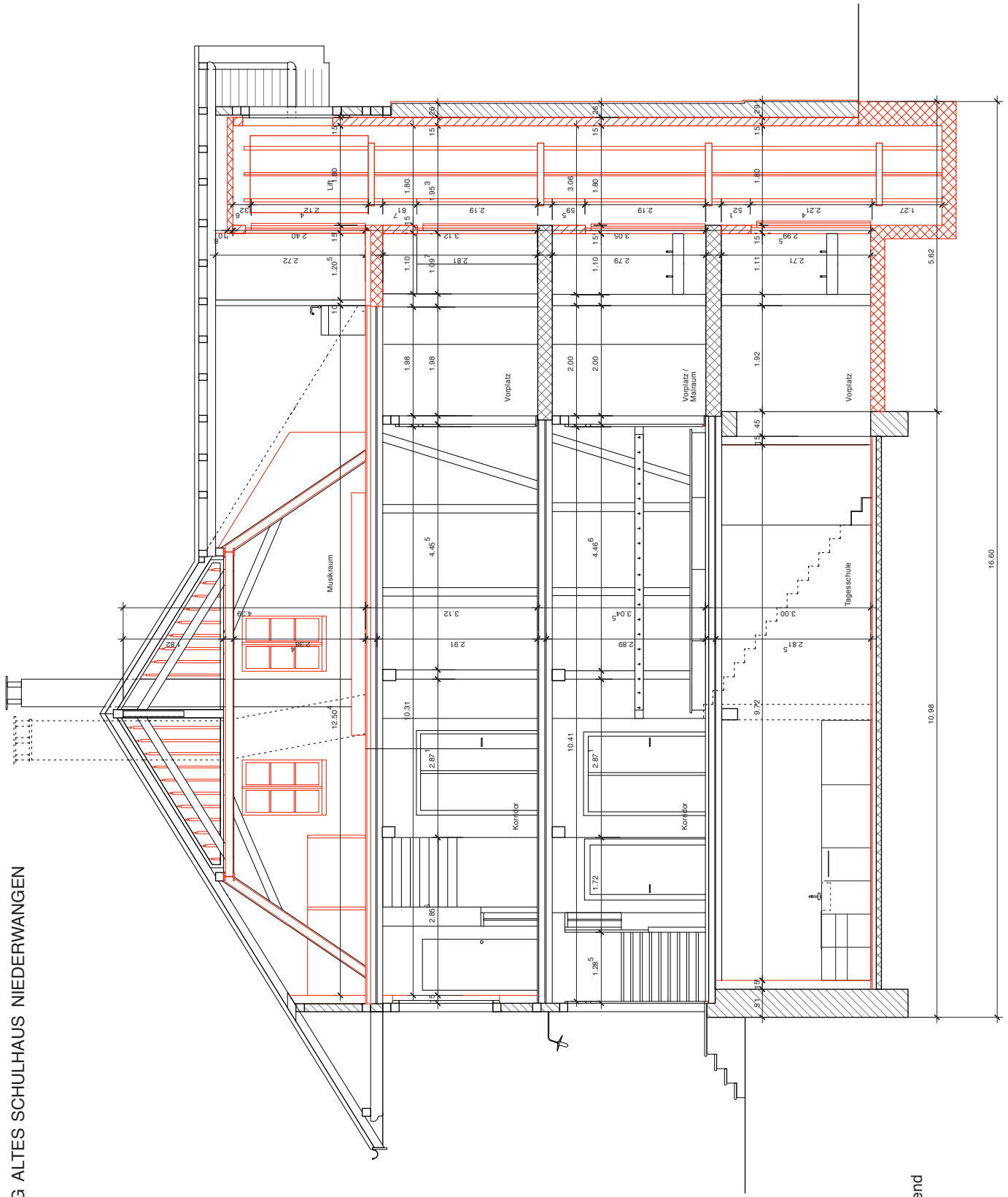
GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



- Bestehend
- Neu

Projektplan
Querschnitt A-A M 1:100

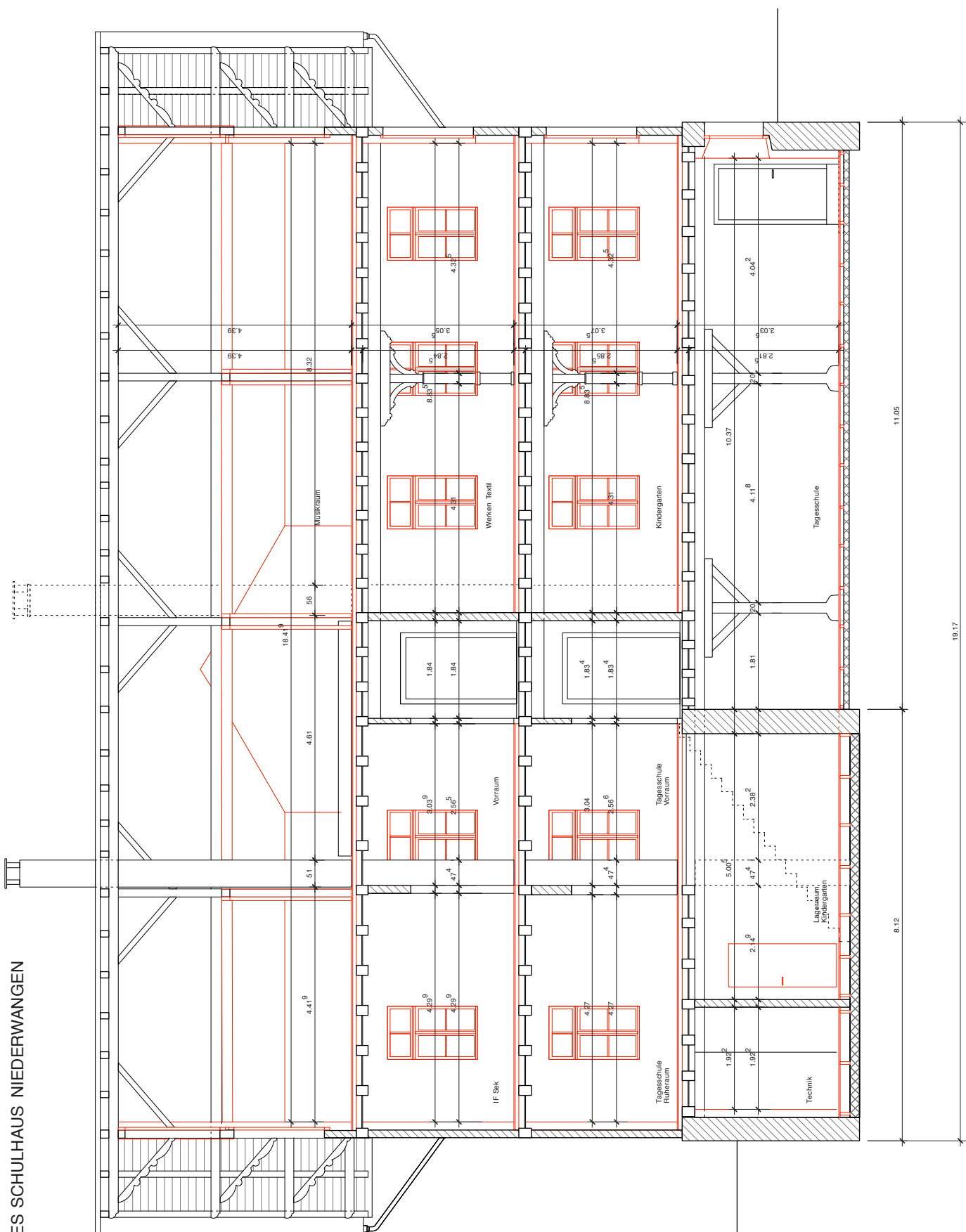
GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



- Bestehend
- Neu

Projektplan
Querschnitt B-B M 1:100

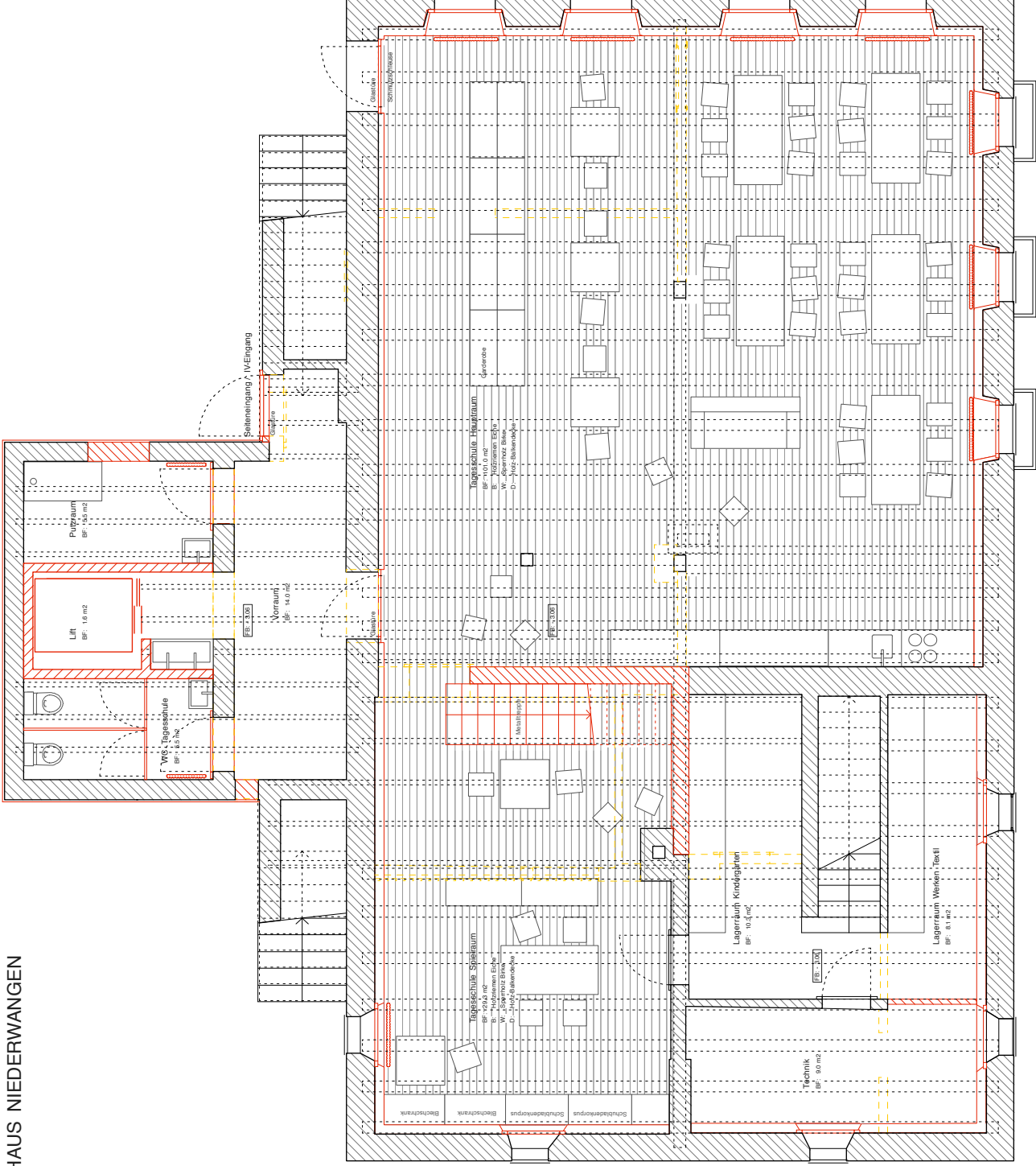
GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



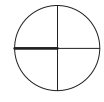
- Bestehend
- Neu

Projektplan
Längsschnitt C-C M 1:100

GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



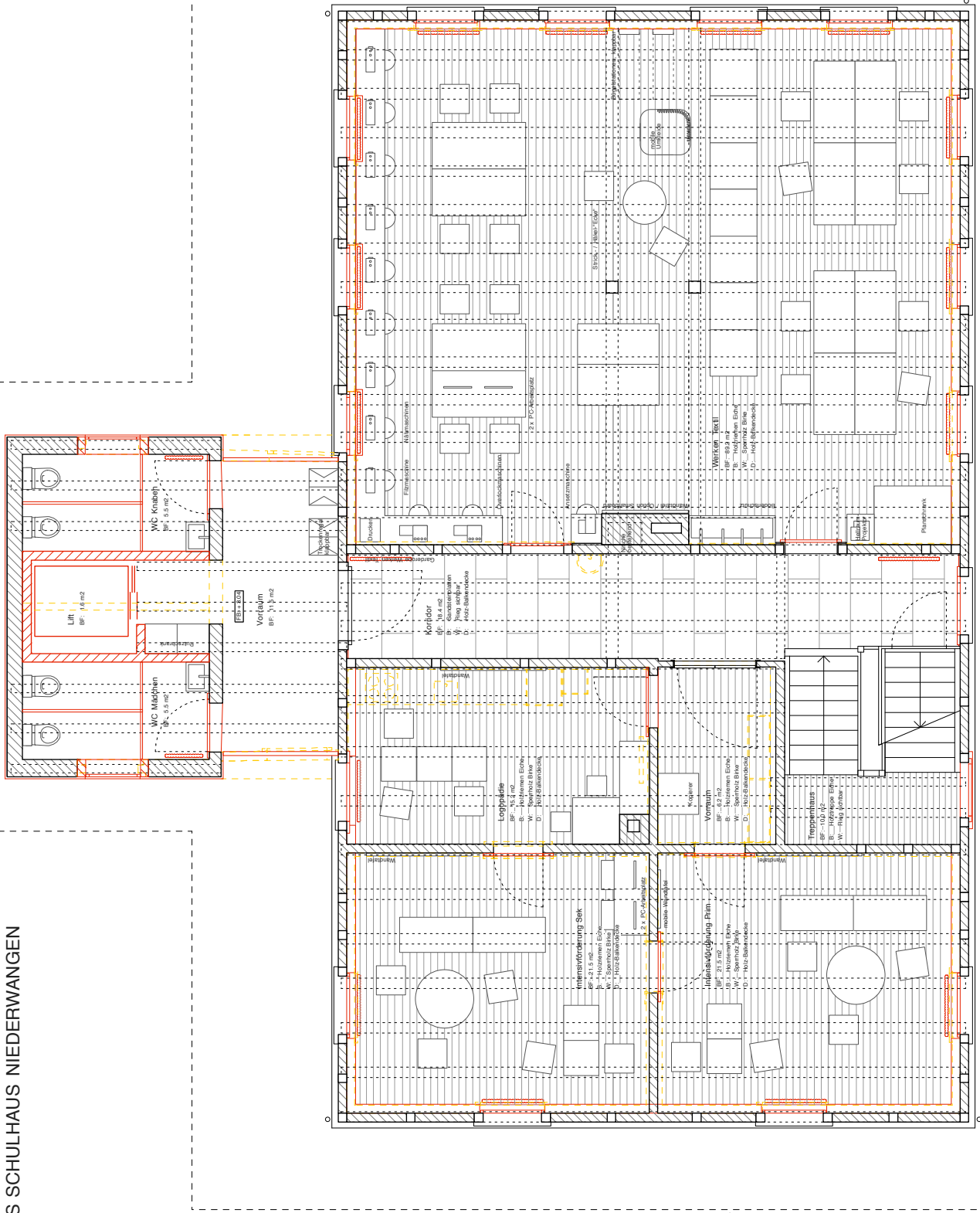
- Bestehend
- Abbruch
- Neu



Projektplan
Untergeschoss M 1:100

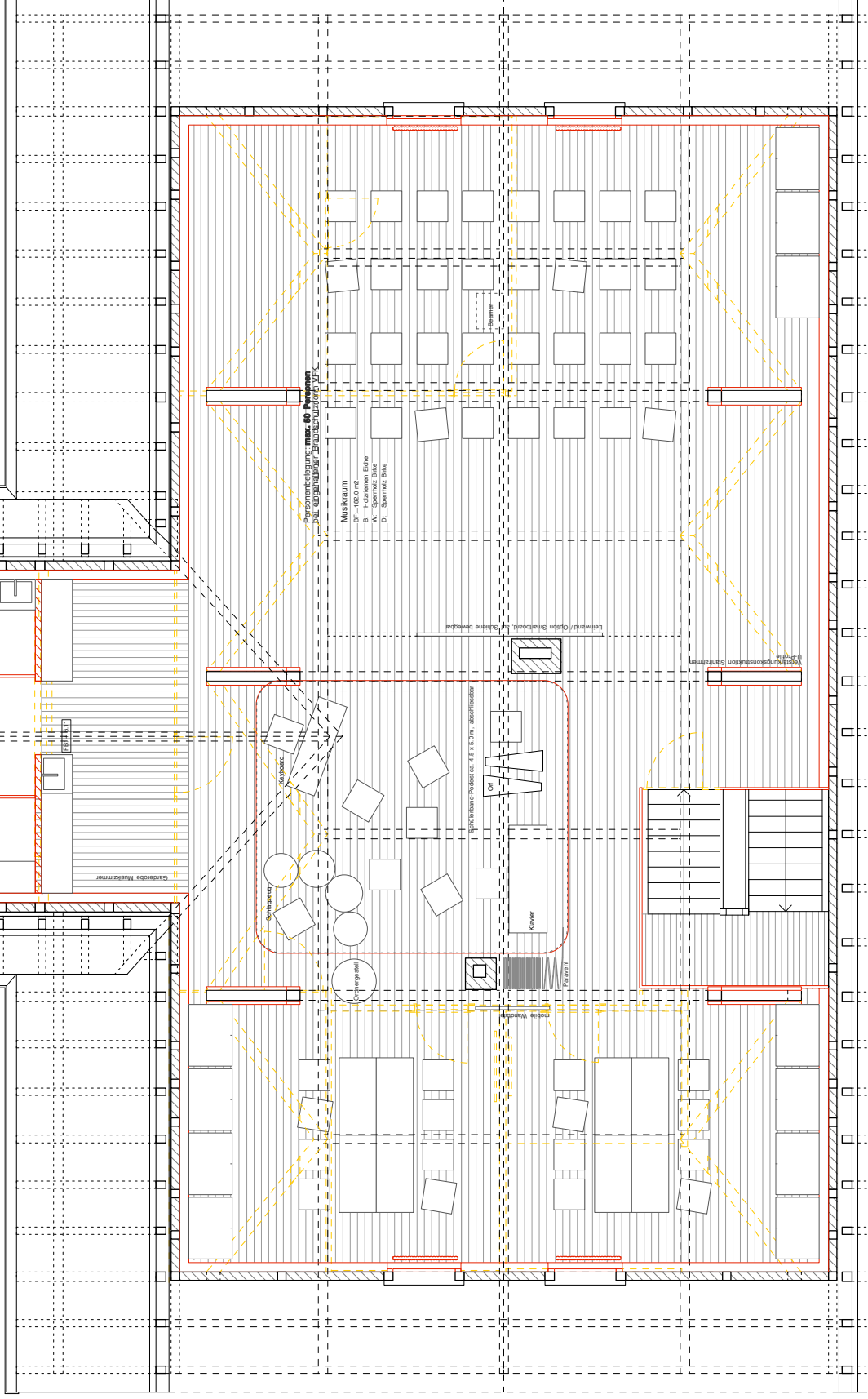
GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN

- Bestehend
- Abbruch
- Neu



Projektplan
Obergeschoss M 1:100

GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN

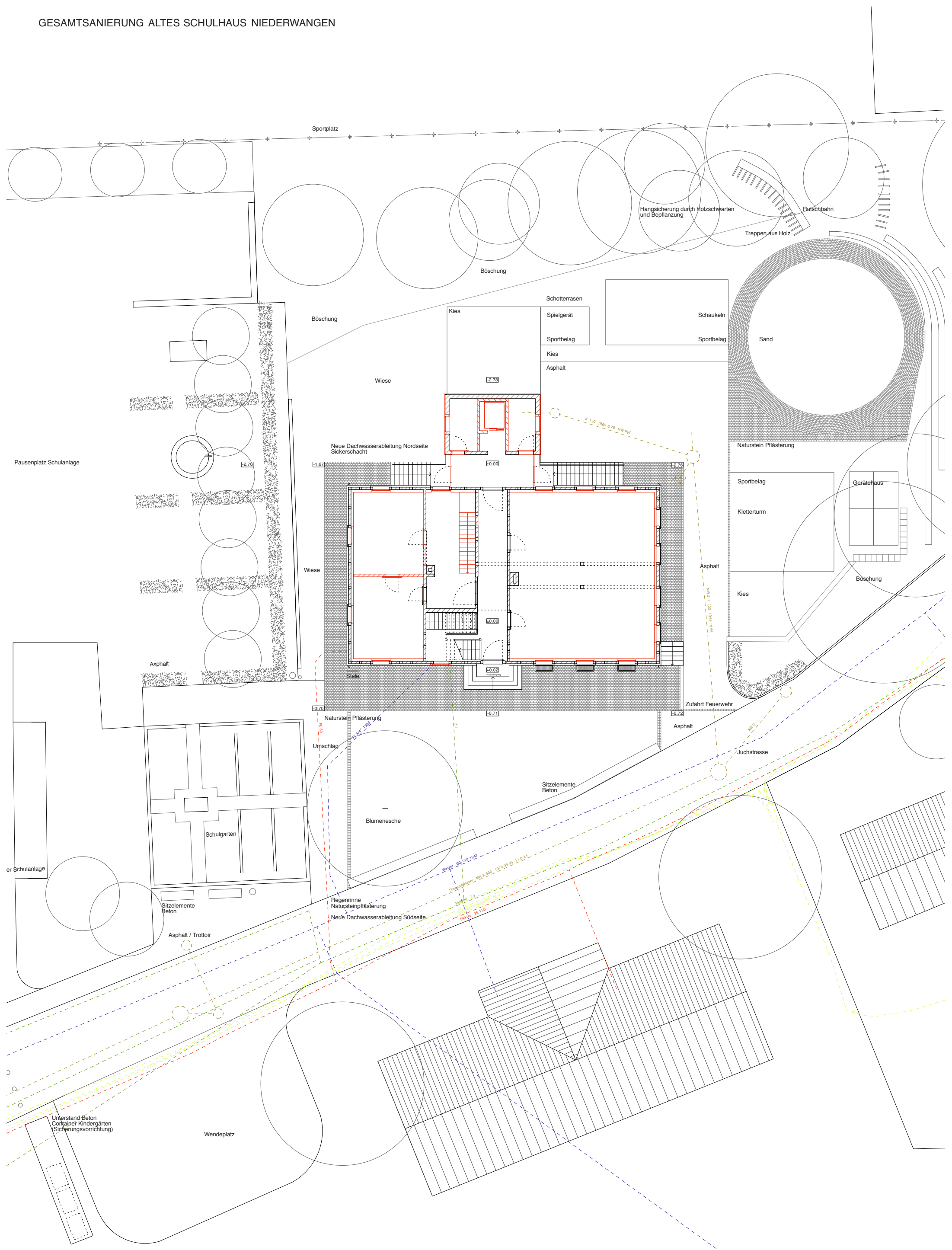


- Bestehend
- Abbruch
- Neu



Projektplan
Dachgeschoss M 1:100

GESAMTSANIERUNG ALTES SCHULHAUS NIEDERWANGEN



Pausenplatz Schulanlage

Sportplatz

Hangsicberung durch Holzschwarten und Bepflanzung

Rutschbahn

Treppen aus Holz

Böschung

Böschung

Wiese

Schotterrasen

Spielgerät

Schaukeln

Sportbelag

Sportbelag

Kies

Sand

Asphalt

Neue Dachwasserableitung Nordseite
Sickerschacht

Naturstein Pflästerung

Sportbelag

Gerätehaus

Kletterturm

Asphalt

Böschung

Kies

Asphalt

Naturstein Pflästerung

Zufahrt Feuerwehr

Umschlag

Juchstrasse

Blumenesche

Sitzelemente
Beton

er Schulanlage

Schulgarten

Sitzelemente
Beton

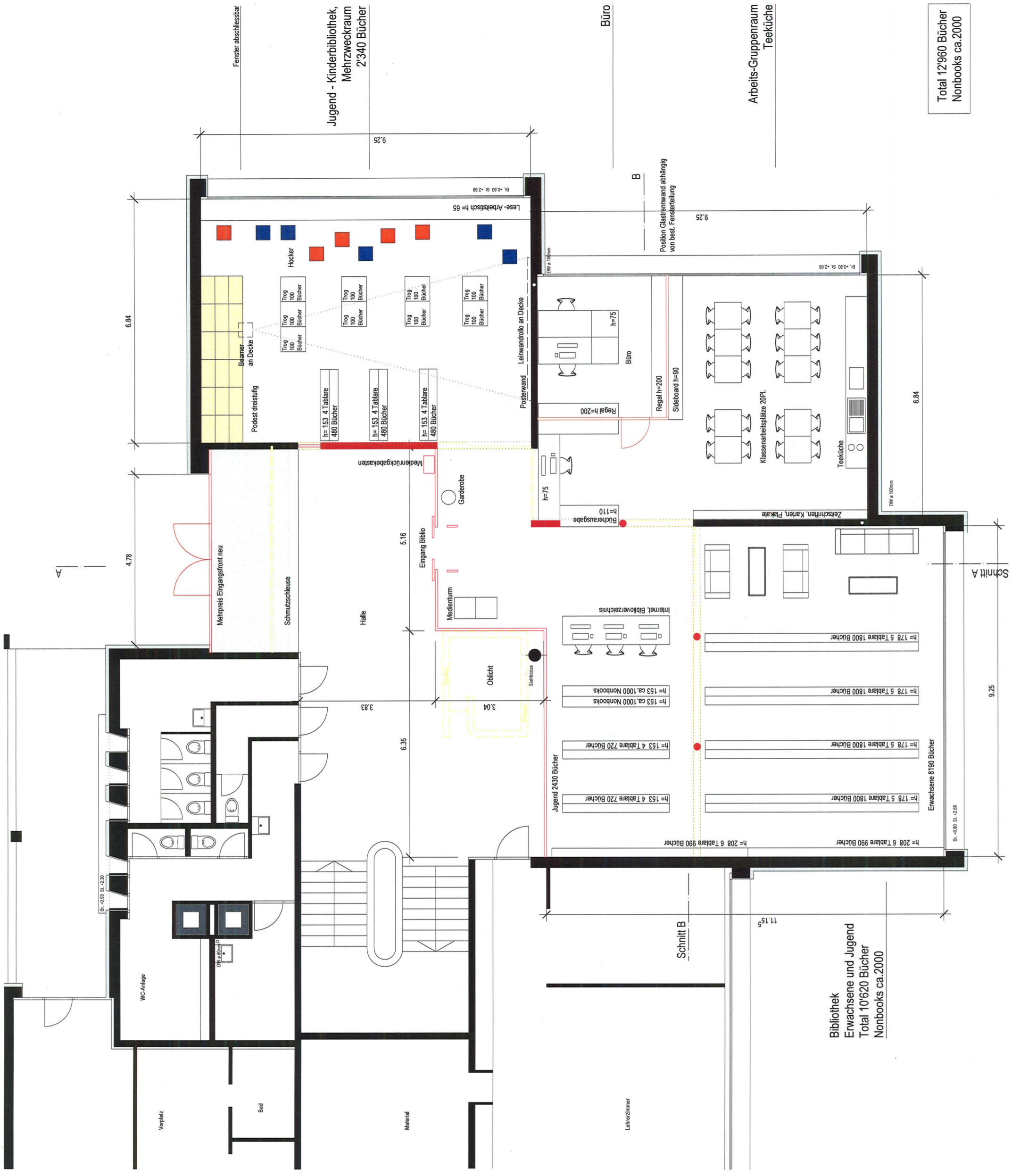
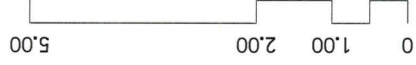
Regenrinne
Natursteinpflästerung
Neue Dachwasserableitung Südseite

Asphalt / Trottoir

Unerstand-Beton
Container Kindergärten
(Sicherungsrichtung)

Wendeplatz





Total 12'960 Bücher
 Nonbooks ca.2000

Bibliothek
 Erwachsene und Jugend
 Total 10'620 Bücher
 Nonbooks ca.2000

Jugend - Kinderbibliothek,
 Mehrzweckraum
 2'340 Bücher

Arbeits-Gruppenraum
 Teeküche

Büro

Fenster abschliessbar

Position Glastrennwand abhängig
 von best. Fenstereinstellung

Schnitt A

Schnitt B

Br. -0.88 St. -2.38

Br. -0.88 St. -2.88

Br. -0.88 St. -2.88

FOLGEKOSTEN

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Rechtliche Grundlage:

Art. 58 GV

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.

Beträge in CHF

■ = Eingabefelder !!!

INVESTITIONSOBJEKT:

BRUTTOKREDIT: 4'230'000.00

Altes Schulhaus Niederwangen, Gesamtanierung
SA Niederwangen Informationszentrum (Bibliothek/Mediothek)

<u>JAHR</u>	<u>%</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>Kapitalkosten (des Restwertes)</u>							
Abschreibungen	10	423'000	380'700	342'630	308'367	277'530	249'777
Fremdfinanzierungszinsen (bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)	4	33'840	30'456	27'410	24'669	22'202	19'982
<u>Betriebskosten</u>							
Sachaufwand (z. B. Unterhalt)		0	0	0	0	0	0
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)		0	0	0	0	0	0
<u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u>							
Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag) wegfallende Kosten (Energieeinsparungen)		18'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000
Total Folgekosten		438'840	393'156	352'040	315'036	281'733	251'759