

## Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
26.01.2022	5	5	2077	09.04.03.02

### Zentralschulhaus, Sanierung Fassadensockel, Verpflichtungskredit

#### Ausgangslage

Das Zentralschulhaus wurde 1935 erbaut und im Jahr 2000 teilsaniert. Im Jahr 2002 musste der dampfdichte Kunstharzputz im Bereich des Fassadensockels auf Grund von Abplatzungen durch einen dampfdurchlässigen ersetzt werden. Im Jahr 2006 wurden erneut Schäden im Sanierungsputz festgestellt.

Daraufhin wurde eine Fachfirma beauftragt, den Schaden vor Ort aufzunehmen und diesen sowie die ausgeführten Sanierungsarbeiten bauphysikalisch zu beurteilen. Als Schadenursache konnte die erhöhte Feuchtigkeit im Sockelbereich, hervorgerufen durch den kapillaren Feuchtetransport, bezeichnet werden. Durch Temperaturveränderungen (Frost, Hitze etc.) entstanden die partiell sichtbaren Putzabplatzungen. Diese wurden äusserlich saniert.

Im Frühjahr 2018 wurden wiederum Abplatzungen an den Wänden der Schulküche festgestellt. Der Verputz löste sich zum Teil grossflächig ab, darunter war es feucht, teilweise sogar nass. Die vorhandene Nässe und Feuchtigkeit lassen auf deren Eindringen im Bereich des Fassadensockels oder der Bodenplatte schliessen. Auch eine Sondier-Bohrung konnte keine näheren Erkenntnisse liefern.

Im August 2019 hat die Bauverwaltung einen Bauphysiker mit den nötigen Qualifikationen zur Ausarbeitung des Projekts beigezogen. Ein detaillierter Bericht liegt vor und zeigt den Umfang der Sanierungsarbeiten auf. Selbst mit den hier nun vorgeschlagenen Massnahmen kann aber keine vollständige Behebung des Mangels garantiert werden, da dieser in der ursprünglichen Bauweise (Untergeschoss aus Stampfbeton) besteht.

#### Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. März 1998 (BSG 170.111); Art. 106
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 54 Abs. 1 lit. a

#### Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Leitsatz 4: "Wir setzen uns für gute Infrastrukturen ein".

#### Detailerläuterung zum Projekt

Ein Bericht des Bauphysikers zeigt verschiedene Varianten zur Sanierung der raumseitigen Schäden im Hauswirtschaftsraum (innen) und eine für den Gebäudesockel (ausser) auf. Der Gemeinderat er-

achtet nach Prüfung aller Varianten eine Kombination einer Innen- und Aussensanierung als erfolgsversprechend, weil sie nicht nur nachhaltig, sondern auch wirtschaftlich ist.

Sanierung raumseitige Schäden im Hauswirtschaftsraum:

Entfernen des Deck- und Grundputzes bis auf den Stampfbeton, Instandsetzung mit einem Sanierungssystem, welches die Mineralsalzausblühungen stoppt und eine hohe Dampfdurchlässigkeit aufweist. Um weitere Schwachstellen zu vermeiden, sollen zudem die Leitungsführungen zu den Radiatoren im Brüstungsbereich unterlassen werden.

Sanierung Gebäudesockel aussen:

Der Fassadensockel wird auf der Süd-, Ost- und Westseite vollständig freigelegt und wie folgt saniert:

- Die Zementplatten und Verbundsteine sind mit Gefälle von der Wand weg und einem Abstand von mindestens 100 mm von der Stampfbetonwand zu verlegen.
- Entfernen des Deck- und Grundputzes bis auf den Stampfbeton.
- Äussere Instandsetzung mit einem Sanierungssystem, welches die Mineralsalzausblühungen stoppt und eine hohe Dampfdurchlässigkeit aufweist.
- Einbauen von Metallfensterbänken als fachgerechter Wetterschutz der Fensterbrüstung.

**Finanzielle Auswirkungen**

Zur Ausarbeitung der nachfolgenden Kostenzusammenstellung wurden entsprechende Fachfirmen beigezogen. Aufgrund der teilweise unklaren Situation und des Fachberichts des Bauphysikers sind die Unternehmer vom ungünstigsten bzw. kostenintensivsten Fall ausgegangen. Genauere Erkenntnisse können erst gewonnen werden, wenn der Fassadensockel und die Bodenplatte freigelegt sind.

BKP	Arbeitsbereich		
211	Baumeisterarbeiten	Fr.	27'100.00
	Aushub, Freilegen des Fassadensockels		
227	Äussere Oberflächenbehandlung	Fr.	65'500.00
	Sanierung Südseite		
227	Äussere Oberflächenbehandlung	Fr.	29'700.00
	Sanierung Ostseite		
227	Äussere Oberflächenbehandlung	Fr.	29'700.00
	Sanierung Westseite		
271	Gipserarbeiten	Fr.	19'200.00
	Sanierung Innenbereich Westseite (Schulküche)		
251	Sanitärarbeiten	Fr.	8'800.00
	Radiatoren und Leitungen für die Sanierung entfernen und ersetzen		
600	Unvorhergesehenes / Reserve	Fr.	5'000.00
Total inkl. MWST		Fr.	<u>185'000.00</u>

Im Investitionsplan 2022-2026 sind für die Sanierung des Fassadensockels Fr. 200'000.00 eingestellt worden.

**Personelle und organisatorische Auswirkungen**

Die Begleitung des Projektes ist durch den Bereich Bau und Umwelt sichergestellt.

## Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Das Zentralschulhaus ist als wichtiger Bestandteil der Schulanlage Oberdorf und Standort für mehrere Unterstufenklassen täglich belegt. Schimmelbildung in den betroffenen Räumen (vor allem in der Schulküche) infolge eindringender Feuchtigkeit kann ein Gesundheitsrisiko darstellen. Um dies und langzeitige Schäden an der Bausubstanz zu verhindern, ist eine umfassend Sanierung nötig.

## Stellungnahme der Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung (BSG 170.111) ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Im Finanzplan 2022 – 2026 bzw. im Investitionsbudget 2022 ist die Sanierung des Fassadensockels am Zentralschulhaus (Konto 2170.5040.08) mit Fr. 200'000.00 enthalten.

Folgekosten	Nutzungsdauer	Abschreibungs-/Zinssatz	Betrag
Abschreibung Hochbauten	25 Jahre	4.0 %	7'400.00
Zinsen (kalkulatorisch)		3.0 %	2'775.00
Total Kapitalkosten pro Jahr			10'175.00
Betriebsfolgekosten			0.00
Total Folgekosten aus Investitionskredit			10'175.00

Auf dem beantragten Kredit von Fr. 185'000.00 werden die Folgekosten (Abschreibungen und Zinse) durchschnittlich etwa Fr. 10'175.00 pro Jahr betragen und die Erfolgsrechnung des allgemeinen Haushalts belasten. Die Abschreibungen sind mit der vorschrittgemässen Nutzungsdauer von 25 Jahren für Hochbauten berechnet. Die Finanzierung des Kredits erfolgt im Jahr 2022 grösstenteils aus vorhandenen flüssigen Mitteln. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht bleibt erhalten.

## Antrag Gemeinderat

Der Verpflichtungskredit von Fr. 185'000.00 (inkl. MWST) für die Sanierung des Fassadensockels am Zentralschulhaus wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Konto 2170.5040.08).

## Beratung

**GGR-Präsident Matthias Widmer (FDP):** Das Eintreten ist vorgegeben.

**GPK-Sprecher Philipp Steiner (SP):** Die GPK hat folgende Fragen:

- Fällt die Sanierung eines Gebäudes unter Bauhaupt- oder Baunebengewerbe?
- Aufgrund welcher Kriterien werden die verschiedenen Arbeitsschritte zusammengefasst oder separat aufgelistet? Wie kann sichergestellt werden, dass durch eine «Aufgliederung der Arbeitsschritte» Schwellenwerte und Zuständigkeiten nicht umgangen werden?
- Wäre ein anderes Ausschreibungsverfahren gewählt worden, wenn alle Sanierungsschritte zusammen über Fr. 150'000.00 oder Fr. 300'000.00 gekostet hätten?
- Aufgrund welcher Kriterien wurde die Firma MBT Beton Technik AG gewählt?

**Vizegemeindepräsidentin Mirjam Veglio (SP):** Ich beginne mit den Fragen der GPK. Baukostenplan: Ihr habt auch im Bericht und Antrag auf Seite 2, auch in anderen Geschäften, immer die BKP-Auflistungen mit der Bezeichnung und den Kosten dazu. Für die weitere Beantwortung der GPK-Fragen ist es wichtig: Der Baukostenplan BKP ist ein schweizweit gültiges Instrument, worin sämtliche Kosten, die während der Planung und Realisierung eines Hochbauprojekts anfallen, eingetragen werden. Vergleichbar mit einem Kontenplan einer Finanzbuchhaltung.

Zur ersten Frage der GPK: Entscheidend ist nicht Sanierung oder Neubau, sondern eben die jeweilige BKP-Nummer. Also, um welche Arbeitsgattung es sich handelt. Als Beispiel, beachtet vielleicht wiederum Seite 2 des Berichts und Antrags, in der Tabelle, bei der Nr. 211, das sind Baumeisterarbeiten, das ist Bauhauptgewerbe und das ist immer Bauhauptgewerbe. Alle anderen aufgeführten BKP-Nummern sind Baunebengewerbe.

Zur zweiten Frage: Wie gesagt, die Arbeitsgattungen werden nach dem BKP aufgeteilt und den jeweiligen Nummern zugewiesen. Bei der Auflistung auf Seite 2 im Bericht und Antrag ist man abgewichen, dort ist nämlich dreimal die Nummer 227 aufgeführt. Aus Transparenzgründen ist das hier so dargestellt worden, was eigentlich nicht üblich ist, aber der Gemeinderat wollte euch mit dieser Aufsplittung zeigen, was die jeweiligen Kosten der West-, Süd- und Ostseiten sind. Normalerweise wäre alles in einer Nummer aufgelistet. Und eben, die Aufgliederung erfolgt nach Arbeitsgattungen und der Struktur der BKP-Liste.

Frage drei: Der Frage nach geht die GPK davon aus, dass bereits eine Ausschreibung stattgefunden hat. So haben wir es zumindest interpretiert und das wäre nicht richtig. Das einzige, was man gemacht hat ist: Zur Kostenbezifferung sind Richtofferten bei Unternehmen eingeholt worden. Das ist aber einer Ausschreibung nicht gleichzustellen. Es ist also noch keine Ausschreibung erfolgt. Im Namen des Gemeinderats möchte ich aber zu dieser Frage noch aufzeigen, wie Ausschreibungen erfolgen oder was die Basis ist für diese Stellen. Zollikofen muss und haltet sich bei den Ausschreibungen natürlich an das öffentliche Beschaffungsrecht. Das ändert bald, auf 1. Februar 2022. Es wird ein neues, schweizweites, harmonisiertes Beschaffungsrecht geben und auch die kommunale Verordnung über das Beschaffungswesen befindet sich folgerichtig in Überarbeitung. Gerade in dieser Verordnung, die ist auch zugänglich auf der Website, sind Zuständigkeiten für Beschaffungen und Vergabestellen aufgeführt und es wird erklärt, welchen Grundsätzen die Verfahren unterliegen. Nach diesen Grundlagen richtet sich auch die Gemeinde Zollikofen.

*19.50 Uhr, Claudia Degen (GFL) trifft ein, 36 Ratsmitglieder sind anwesend.*

Zur vierten Frage: Die Gemeinde Zollikofen hat mit der Firma MBT Beton Technik AG gute Erfahrungen gemacht, das ist sicher ein wichtiges Kriterium. Auf dem Platz Bern gibt es zudem nicht so viele Fachfirmen im Bereich Betontechnik mit dem nötigen Know-how. Die Firma MBT Beton Technik AG ist mit Sitz in Ortschaften ausserdem eine regionale Firma.

Noch ein paar Worte zum eigentlichen Geschäft, Sockelsanierung beim Zentralschulhaus: Ihr konntet lesen, dass das Schulhaus schon etwas älter ist, Jahrgang 1935. Im Jahr 2000 hat man das Schulhaus teilsaniert. Der Allgemeinzustand ist gut, aber Sorgen verursacht der Fassadensockel. Explizit ist es die Feuchtigkeit, die immer wieder zu Abplatzungen beim Verputz führt. Man hat das immer wieder begutachten lassen, von Fachfirmen etc., ist aber dem Problem nie wirklich auf den Grund gegangen. Im Frühjahr 2018 verschärfte sich das Problem, man konnte damals bei den Wänden innen bei der Schulküche feststellen, dass es wiederum Abplatzungen gab und dass sich der Verputz wirklich grossflächig löste. Darunter war es feucht, teilweise sogar nass. Man muss davon ausgehen, dass die Feuchtigkeit wahrscheinlich im Bereich des Fassadensockels oder der Bodenplatte eindringt. Auch eine Sondier-Bohrung konnte keine näheren Erkenntnisse liefern.

Der Gemeinderat ist zur Erkenntnis gekommen, dass jetzt eine nachhaltige Lösung gefunden werden muss. Die nachhaltige Lösung beinhaltet die Kombination einer Innen- und Aussensanierung. Die Details zu den vorgesehenen Arbeiten findet ihr im Bericht und Antrag.

Eine wichtige Bemerkung: Der beantragte Kredit basiert auf der Annahme der schlimmsten Variante, geht folglich von der teuersten Variante aus. Das ist vielleicht unüblich, aber man weiss effektiv nicht, was zum Vorschein kommen wird. Dafür muss der Fassadensockel auf allen drei Seiten zuerst freigelegt werden. Erst dann sieht man, welche Massnahmen wirklich nötig sind. Ich sage das auch deshalb: Es kann sein, dass die Kreditabrechnung eine grosse Abweichung aufweisen wird, mit einer Unterschreitung, diese wäre dann im beschriebenen Sinn als positiv zu werten. Es wäre nicht einfach eine Fehlkalkulation, sondern – man kann das Ganze im Moment einfach nicht genau beziffern.

Die Arbeiten sollen in diesem Jahr ausgeführt werden, damit Synergien zur Baustelle Schulraumerweiterung Oberdorf genutzt werden können. Der Gemeinderat beantragt euch, dem Verpflichtungskredit von Fr. 185'000.00 zuzustimmen.

**Martin Emmenegger (SVP):** Das meiste ist schon gesagt, ich mache es kurz. Es geht darum, den Standbeton in den Griff zu bekommen, dass man nicht mehr länger einfach ein bisschen flicken kann. Wir von der SVP-Fraktion finden es wichtig, dass man die Sanierung jetzt richtig angeht, in der Hoffnung, dass wir so für die nächsten Jahre wieder Ruhe haben, dass das Schulhaus so erhalten bleiben kann. Nebenbei sind im Investitionsplan Fr. 200'000.00 enthalten, von dem her sind wir auch mit den geplanten Fr. 185'000.00 gut drin. Die SVP wird dem Geschäft zustimmen.

**Monika Flückiger (SP):** Wir von der SP können dem voll und ganz zustimmen. Aus unserer Sicht ist es sehr wichtig, dass es in diesem Fall eine Sockelsanierung gibt. Die Feuchtigkeit dringt ja vor allem auch in den Hauswirtschaftsraum des Zentralschulhauses, also einen Ort, der täglich von Schülerinnen und Schülern und Lehrpersonen genutzt wird und in dem auch Essen zubereitet und konsumiert wird, ein. Die Sanierung ist zwingend nötig, da durch mögliche Schimmelbildung eine gesundheitliche Gefährdung droht. Die Schimmelsporen und die Toxine, die der Schimmel produziert, können in die Schleimhäute, auf die Haut etc. gelangen, was bei den Betroffenen zu vielfältigen Symptomen führen kann. Aus diesem Grund können wir als Fraktion der Sanierung des Fassadensockels vollumfänglich zustimmen und den Verpflichtungskredit genehmigen.

**Beschluss** (einstimmig)

Der Verpflichtungskredit von Fr. 185'000.00 (inkl. MWST) für die Sanierung des Fassadensockels am Zentralschulhaus wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Konto 2170.5040.08).