

Sitzung vom 29. Januar 2014 / Geschäft Nr. 6

## **Schulhaus Zentral, Schulhausstrasse 69, Sanierung der Schulräume im Erd- sowie im 1. Obergeschoss; Verpflichtungskredit**

### **1. Ausgangslage**

Das Zentralschulhaus wurde im Jahre 1935 erbaut. In den Jahren 2000 und 2001 wurden eine Aussensanierung und teilweise eine Innensanierung mit Umstrukturierungen vorgenommen. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Dachgeschosses wurden der Boden mit einem Plattenbelag neu erstellt und die Wände neu gestrichen.

Im Herbst 2012 wurden die Korridore sowie das Treppenhaus saniert. Die alten Gussasphaltböden wurden entfernt und durch einen Keramikplattenbelag ersetzt. Die alte Beleuchtung wurde durch eine neue stromsparende Beleuchtung ausgetauscht. Ebenso wurden die oben erwähnten Bereiche mit einem neuen Anstrich versehen.

Der letzte grosse Baustein welcher noch einer Sanierung zu unterziehen ist, sind die Klassenzimmer im Erd- und 1. Obergeschoss sowie das Lehrer- und Kopierzimmer im 1. Obergeschoss.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- Art. 106 Gemeindeverordnung (BSG 170.111): Ausgaben werden als Voranschlags-, Verpflichtungs- oder Nachkredite beschlossen.
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1), Art. 54 Abs. 1 lit. a.
- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz (FFG) (BSG 871.11), Art. 39.

### **3. Bezug zum Leitbild**

Der Schwerpunkt 2 "Wir erhalten Wirtschaft und Finanzen gesund – stets zum Wohle aller" beinhaltet den Lösungsansatz 2.2 "Werterhaltung der Infrastruktur langfristig planen und sicherstellen".

### **4. Sanierungsbedarf**

Die Klassenzimmer, sowie das Lehrer- und Kopierzimmer weisen entsprechend ihrem Alter diverse Schäden an Decken, Wänden und Böden auf. Die Elektroinstallationen entsprechen teilweise nicht mehr den heute gültigen Sicherheitsnormen und müssen angepasst werden. Das gleichzeitige Betreiben von mehreren Geräten ist teilweise nicht möglich, da die Sicherungen wegen Überlast auslösen und die Stromzufuhr unterbrechen. Im Schulunterricht wird ebenfalls viel mit elektronischen Hilfsmitteln unterrichtet, die Zimmer haben in der Regel nur eine, höchstens zwei Elektrodosen mit einer Anschlussmöglichkeit. Die vorhandenen Schränke und Sideboards in den Klassenräumen weisen eine hohe Abnutzung auf. Die Schranktüren sind teilweise ausgeleiert und können fast nicht mehr repariert werden. Auf den Sideboards lösen sich teilweise die Kunstharzabdeckungen vom Holz und brechen aus, dies bedeutet auch immer wieder eine gewisse Verletzungsgefahr.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Wyss Matthias	14.01.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140129\sanierung_klassenzimmer.docx	14.01.2014 15:21 / ks	1.4	1 von 5

## 5. Budgets vergangene Jahre

Im Rahmen des jährlichen Budgets wurden die Innenräume in gutem Zustand gehalten:

- Punktuelle Reparaturen an Wänden und Decken (Flickarbeiten)
- Punktuelle Verbesserungen an den Elektroinstallationen (Elektrodosen, Schalter etc.)
- Malerarbeiten

Die genannten Ergänzungen der Elektrodosen wurden in den letzten Jahren nicht ausgeführt oder nur in einem sehr kleinen beschränkten Rahmen. Bei einer Zimmersanierung hätten diese Komponenten sowieso wieder entfernt werden müssen. Ebenso wurde ein schon lange gewünschter Durchbruch vom Lehrerzimmer in den Kopierraum immer wieder aus dem Budget gestrichen. Auch hier hätten bei einer Sanierung der Räume erneut Anpassungen an den Elektroinstallationen vorgenommen werden müssen.

## 6. Projektumfang

Die Grundsubstanz der Klassenzimmer ist in einem ordentlichen Zustand. Daher ist vorgesehen, diese wo möglich zu erhalten und einer sanften Sanierung zu unterziehen. Insgesamt sind 7 Klassenzimmer sowie das Lehrer- und Kopierzimmer zu sanieren.

### Zustand der Klassenzimmer im Erd- und 1. Obergeschoss

Die Klassenzimmer sind in einem guten Zustand, dies ist vor allem der Pflege des Hauswartes zu verdanken. Die Grundsubstanz ist bei allen Räumen gut erhalten. Die Oberflächen sprich Wände, Decken, Schränke und Böden weisen durch die normale Nutzung einen entsprechenden Verschleiss auf.



Beispielbild eines Klassenzimmers im Zentralschulhaus

### Sanierungsmassnahmen

Im Vorfeld der Sanierung werden sämtliches Mobiliar sowie die technischen Installationen aus den Klassenzimmern entfernt und in den Nebenräumen und Fluren des Schulhauses eingelagert. Die bestehenden Elektroinstallationen werden an die neuen Vorschriften angepasst und je Klassenzimmer drei zusätzliche 3-fach Steckdosen installiert. Die Beleuchtung wird durch eine energiesparende LED Beleuchtung ausgetauscht. Sämtliche Schulräume sind bereits heute mit Bewegungsmeldern ausgerüstet, dieses System hat sich bewährt und wird beibehalten. In den Klassenzimmern werden die teilweise beschädigten Durisol-Deckenelemente wo nötig ersetzt. Pro Raum fallen ca. 3 – 6 Elemente an.

Die Wände werden durch ihre bestehende Jutte-Einbettung als Steckwand genutzt. Die intensive Nutzung hat über die Jahre ihre Spuren hinterlassen. Die Wände werden wo nötig ausgeflickt und neu gestrichen. Diese Massnahmen sind für sämtliche Wände vorgesehen. Der alte aber gut erhaltene Parkettboden wird abgeschliffen und neu geölt. Die Heizkörper werden demontiert und neu lackiert. Die bestehenden Sideboards sowie die Einbauschränke werden durch einen Schreiner neu gerichtet, teilweise werden die defekten Schösser sowie Scharniere ersetzt. Sämtliche Möbel erhalten eine Auffrischung, wo nötig werden die Kunstharzabdeckungen ersetzt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Wyss Matthias	14.01.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140129\sanierung_klassenzimmer.docx	14.01.2014 15:21 / ks	1.4	2 von 5

Brandschutzmassnahmen (Klassenzimmertüren)

In einer ersten Begehung wurde angenommen, dass die bestehenden Türen der Klassenzimmer nachgerüstet werden können. Abklärungen vor Ort haben ergeben, dass die Türen nicht mehr den heutigen Vorschriften entsprechen und auch nicht nachgerüstet werden können. Da eine Türe gespalten ist, müsste diese sowieso komplett ersetzt werden. Zusammen mit der Sanierung der Klassenzimmer würde es durchaus Sinn machen, die Türen zu ersetzen. Die zusätzlichen Kosten werden in den finanziellen Auswirkungen umschrieben.

Am 21. November 2013 fand durch die GVB eine Feuerschau der Schulanlagen im Oberdorf statt. Die Anlage Zentral wurde ebenfalls auf Brandschutzmängel hin überprüft. Dabei wurden die Türen zu den Klassenräumen als ungenügend qualifiziert. Im Zuge der Sanierung der Klassenzimmer müssen diese durch neue Brandschutztüren ersetzt werden.

Es kann nicht nachgewiesen werden dass die bestehenden Türen den erforderlichen Brandschutzvorschriften entsprechen. Gemäss Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz gilt folgendes: "Bestehende Bauten sind den Feuerschutzbestimmungen anzupassen, wenn die Schaden- gefahr, insbesondere die Gefährdung von Personen und inventarisierten schützenswerten Baudenkmäler, erheblich ist."

Sanierung der Haupteingangstüre

Die Haupteingangstüre ist alt und verzogen, im Winter zieht es durch die Ritzen. Die Haupteingangstüre ist energetisch ein Schwachpunkt im Gebäude. Die Kosten für die Türsanierungen waren im Investitionsplan nicht vorgesehen. Aus finanziellen Aspekten würde es aber Sinn machen, die Arbeiten mit der Sanierung der Klassenzimmer zu koppeln. Die zu erwartenden Kosten für die Instand Stellungen der Türe belaufen sich auf Fr. 5'000.00 - 8'000.00. Das Ersetzen der Haupteingangstüre aus Holz durch eine neue Türe wird im Rahmen des Vollzuges geprüft.

Ausführungstermin

Eine Sanierung aller Klassenzimmer ist nur während den Sommerferien realistisch. Die Arbeiten müssen im Vorfeld detailliert geplant werden, damit ein optimaler Ablauf gewährleistet werden kann. Die Arbeiten finden gestaffelt und teilweise parallel statt.

**7. Personelle und finanzielle Auswirkungen**

Die Kostenschätzung basiert auf Richtpreisofferten der einzelnen Gewerke. Die Genauigkeit liegt bei ±15 %.

<b>Arbeitsgattung</b>	
211 Baumeisterarbeiten	Fr. 3'000.00
273 Schreinerarbeiten	Fr. 17'000.00
281 Bodenbeläge aus Holz	Fr. 25'500.00
285 Maler-und Gipserarbeiten	Fr. 94'000.00
330 Elektroarbeiten	Fr. 48'000.00
600 Verschiedenes, Unvorhergesehenes 5 %	Fr. 9'000.00
<b>TOTAL exkl. MWST</b>	<b>Fr. 196'500.00</b>
<b>Total inkl. 8 % MWST</b>	<b>Fr. 212'000.00</b>

Finanz- und Investitionsplan

Im Finanz- und Investitionsplan sind für die Sanierung der Klassenzimmer insgesamt Fr. 200'000.00 vorgesehen.

Die zusätzliche Sanierung der Haupteingangstüre sowie der Ersatz der Klassenzimmertüren durch neue, den Vorschriften entsprechende Brandschutztüren, waren im ersten Projekt nicht vorgesehen. Die anfallenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen.

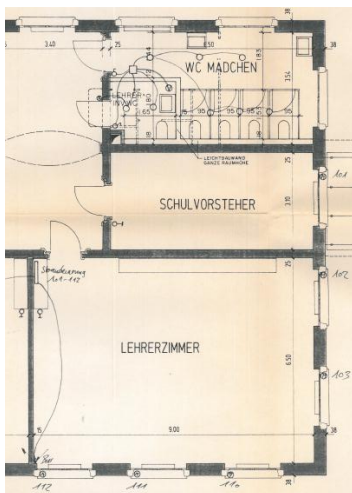
Zusätzliche Arbeitsgattungen	
221 Aussentüre (Haupteingang)	Fr. 8'000.00
273 Brandschutztüren (9 Stk.)	Fr. 26'800.00
285 Maler (Abschlüsse)	Fr. 3'000.00
600 Verschiedenes, Unvorhergesehenes 5 %	Fr. 1'800.00
<b>TOTAL exkl. MWST</b>	<b>Fr. 39'600.00</b>
<b>Total inkl. 8 % MWST</b>	<b>Fr. 43'000.00</b>

## 8. Stellungnahme der Kommission Bau und Umwelt

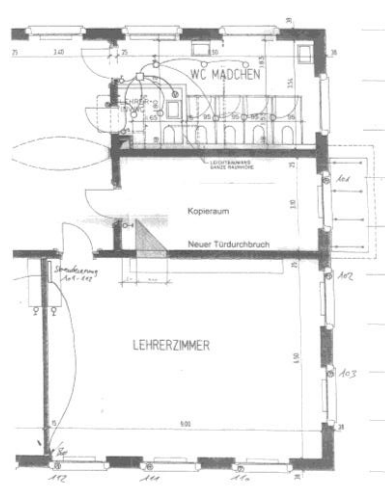
Die Kommission Bau und Umwelt beantragte dem Gemeinderat zusätzlich die Schaffung eines Durchbruches zwischen dem Lehrerzimmer und dem Kopierzimmer im 1. Obergeschoss.

Das ehemalige Schulleiterbüro wird nicht mehr als einzelnes Büro genutzt. Heute ist in diesem Raum das Kopiergerät untergebracht, weiter sind Kopierpapier, Schneidmaschinen, Computer und diverse Geräte aus dem Lehrerzimmer dort stationiert. Die beiden Räume sind nicht miteinander verbunden, so müssen die Lehrer immer wieder den Weg über den Flur nehmen, was nicht einem effizienten Arbeitsablauf entspricht.

Die Kommission schlug vor, die beiden Räume durch eine Türe zu verbinden, was die Arbeitsabläufe optimiert hätte.



Situation alt



Situation neu

*Bewertung des Gemeinderates: Die Erstellung des Durchbruches im Betrag von Fr. 10'000.00 wurde weitgehend dem Wunschbedarf zugeordnet und ist deshalb im beantragten Kredit nicht enthalten.*

## 9. 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 Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

In den ersten sechs Jahren nach Vollendung des Projektes wird die Laufende Rechnung wie folgt belastet:

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Wyss Matthias	14.01.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140129\sanierung_klassenzimmer.docx	14.01.2014 15:21 / ks	1.4	4 von 5

Jahr <i>in 1'000 Franken</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Kapitalkosten</i>						
Abschreibungen (10% auf Restbuchwert)	26	23	21	19	17	15
Zinsen (Zinssatz: 2%)	5	5	4	4	3	3
<i>Betriebsfolgekosten / -erträge</i>						
neue wiederkehrende Kosten	0	0	0	0	0	0
Folgeerträge / wegfallende Kosten	0	0	0	0	0	0
TOTAL Folgekosten pro Jahr	31	28	25	23	20	18

Die Folgekosten werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 22'000.00 pro Jahr betragen. Im Investitionsplan vom Jahr 2014 ist für die Sanierung ein Betrag von Fr. 200'000.00 enthalten. Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Projekt teilweise fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltgleichgewicht bleibt erhalten.

Die Finanzkommission stimmt dem Geschäft einstimmig zu.

## 10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

### **beschliessen:**

Der Verpflichtungskredit für die Sanierung der Schulräume im Erd- und sowie 1. Obergeschoss im Zentralschulhaus im Betrage von Fr. 255'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto Nr. 217.503.70) wird bewilligt.

Zollikofen, 6. Januar 2014

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel  
Präsident

Christine Arnold  
Sekretärin i.V.