

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 14. September 2020

Oberstufenzentrum Worboden, Sanierung Gebäudehülle; Projektierung: Kreditbewilligung

Sitzung	Datum	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer	Archivnummer
				620	32/2/8

1. Rückweisung des Geschäfts durch den Grossen Gemeinderat

Am 29. Juni 2020 hat der Grosse Gemeinderat das vorliegende Geschäft zurückgewiesen und folgendes beschlossen.

Beschluss:

Die Vorlage wird mit dem Auftrag, die folgenden Punkte abzuklären, an den Gemeinderat zurückgewiesen:

- Darlegung, weshalb nach bereits sehr aufwändigen Planungsschritten keine Lösung vorhanden ist.
- Erläuterung und Begründung, ob primär das heutige Erscheinungsbild erhalten werden soll oder ob der energetischen Sanierung Priorität eingeräumt werden soll.
- Darlegung, wie mit dem Studienauftrag ein realisierbares Projekt erarbeitet werden soll.
- Erläuterung und Begründung der Aufgabenstellung, Anforderungen und Vorgaben für das Programm der Sanierung des Schulhauses Worboden.
- Eine detaillierte Auflistung mit dem aktuellen Stand der Sanierungsarbeiten, woraus ersichtlich ist, was seit 2012 bereits vom Konzept der ANS Architekten und Planer AG realisiert wurde und was nicht.
- Die detaillierte Beantwortung der Frage, warum das Sanierungskonzept der ANS Architekten und Planer AG für die Fassadensanierung (Sanierung Gebäudehülle) ersetzt werden muss.
- Eine ausführliche Begründung, wieso die Bauabteilung 2018 dazu kommt, einen neuen Vorschlag zu unterbreiten bei scheinbar immer knappen personellen Ressourcen.
- Eine vollständige Erklärung, warum das Gebäudehüllkonzept nicht durch die ANS Architekten und Planer AG überarbeitet werden kann und warum eine komplett andere Fassadensanierung im Raum steht.

2. Stellungnahme zu den abzuklärenden Punkten aus dem Rückweisungsbeschluss

Die Aufgabenstellung für die Gesamtsanierung des Oberstufenzentrums Worboden ist sehr anspruchsvoll und vielfältig. Die Sanierung wurde mit Ausnahme der Flachdächer aus verschiedenen Gründen immer weiter hinausgeschoben. Das Vorprojekt der ANS Architekten von 2012 erfüllt die heutigen, sehr strengen Anforderungen bezüglich Energieeffizienz nicht mehr. Der aus diesem Grund erarbeitete Gegenvorschlag von 2018 mit einer Glasfassade ist bautechnisch und aus energetischer Sicht sehr interessant, führt aber zu einem komplett veränderten Erscheinungsbild des Baudenkmals. Bezüglich der Betriebstauglichkeit dieses neuartigen Konzepts gibt es bisher keine Erfahrungswerte und so bestehen diesbezüglich noch erhebliche Unsicherheiten und Risiken.

Aus den genannten Gründen kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die beiden vorliegenden Konzepte in dieser Form nicht umgesetzt werden können. Er erachtet es daher als nicht verantwortbar, mit einem der Konzepte in den politischen Prozess einzusteigen und auf dieser Basis einen Ausführungskredit zu beantragen. Um die dringend notwendige Sanierung des Oberstufenzentrums Worboden weiter vorantreiben zu können, ist zwingend ein neuer Projektierungskredit notwendig. Der Gemeinderat erachtet es als richtig, die Konzeptwahl breiter abzustützen und mit einem Studienauftrag zu klären. Mit Bezug zu den notwendigen Investitionskosten von rund 8 Mio. Franken erscheint ihm dieser Schritt als verhältnismässig und alternativlos.

Ziel des Studienauftrages ist es, dasjenige Konzept zu finden, welches die verschiedenen Anforderungen an Kosten, Betrieb, Energieeffizienz und Ästhetik am besten erfüllt. Mit einer guten Konzeptwahl besteht das

Potential ein Vielfaches der Kosten des Studienauftrages einzusparen. Der Gemeinderat erachtet deshalb einen Wettbewerb der Konzepte als zielführend. Er erhofft sich damit auch eine wesentlich breitere Akzeptanz des Lösungskonzepts als bei einem Verzicht auf einen Studienauftrag.

Das Programm für den Studienauftrag kann erst nach der Kreditgenehmigung erarbeitet werden, weil aktuell dazu keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen. Das Programm wird dem Gemeinderat vor dem Start des Studienauftrags zur Genehmigung unterbreitet. Dieses Vorgehen ist erprobt und stufengerecht. Es wurde unter anderem beim Gesamtleistungswettbewerb zum Neubau des Doppelkindergartens in Rüfenacht in der Gemeinde Worb bereits angewendet.

Was wurde bisher gemacht?

- Vorprojekt Gesamtsanierung von ANS Architekten (2012)
- Drei von vier Flachdächern wurden saniert (2013-2015)
- Der Lehrerbereich wurde umgebaut (2015)
- Beratungsbericht Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erstellt (2017)
- Vorprojekt für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle (2018)
- Anschluss an Fernwärmenetz (2020)

Der Projektierungskredit von 2012 ist aufgebraucht. Zusammen mit den Aufwendungen für das Vorprojekt von 2018 ist die Finanzkompetenz des Gemeinderates nahezu ausgeschöpft. Er kann in eigener Kompetenz keine weiteren Kredite für die Gesamtsanierung Worb-Boden genehmigen. Auch wenn nun keines der beiden vorliegenden Konzepte weitergeführt wird, wurden aus Sicht des Gemeinderates die Mittel aus dem bisherigen Projektierungskredit in den letzten acht Jahren gut eingesetzt. Diverse bauliche Massnahmen wurden realisiert. Durch die Verschiebung der Gesamtsanierung um etliche Jahre und den damit einhergehenden veränderten gesetzlichen Anforderungen muss nun ein neues Konzept erarbeitet werden.

Was muss noch gemacht werden?

- Gesamtsanierung Gebäudehülle (erhaltenswertes Gebäude)
- Austausch Elektrotechnik
- Sanierung Lüftung

Aufgrund des aktuellen Gebäudezustandes steht in den nächsten Jahren ein dringlich gewordener Investitionsbedarf von rund 8 Mio. Franken an.

Warum braucht es jetzt einen Projektierungskredit?

Mit dem beantragten Kredit soll ein Studienauftrag durchgeführt werden der fundiert aufzeigt, mit welchem Sanierungskonzept die zahlreichen Vorgaben am besten erfüllt werden können:

- Optimierung Sanierungs- und Betriebskosten
- Aktuelle Energievorschriften und Baustandards
- Heimatschutz (ortsprägendes Baudenkmal, als erhaltenswert eingestuft)
- Sicherstellung Schulbetrieb während Bauphase
- usw.

Weitere Vorgehen bei einer Kreditgenehmigung?

- Programm zum Studienauftrag erstellen (u.a. Anforderungskatalog)
- Programmgenehmigung durch den Gemeinderat
- Durchführung Studienauftrag im selektiven Verfahren
- Wahl Siegerprojekt durch Jury
- Antrag Ausführungskredit an GGR und Stimmbevölkerung (ca. im Sommer 2021)

3. Ausgangslage Oberstufenzentrum Worboden

Die Gebäudehülle des Oberstufenzentrums Worboden ist stark sanierungsbedürftig. Bereits am 4. Juli 2011 hat der Gemeinderat deshalb einen Projektierungskredit von 102'600 Franken bewilligt, um ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. Das beauftragte Büro ANS Architekten und Planer SIA AG kam im August 2012 zum Schluss, dass die Gesamtanierung der Schulanlage Worboden rund 12,6 Mio. Franken kosten dürfte. Dies bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25 Prozent. Die Gesamtanierung von ANS sah folgende Arbeiten vor: Gebäudehüllensanierung, Massnahmen für Minergie im Klassentrakt, den Ersatz der Energieerzeugung und den Unterhalt/Ersatz der Lüftungen im Turnhallentrakt.

Aufgrund von knappen Ressourcen in der Bauabteilung und aus finanzpolitischen Überlegungen wurde auf die Gesamtanierung verzichtet. Stattdessen wurden in den letzten Jahren nur absolut dringende Sanierungen vorgenommen, wie die Sanierung der Flachdächer und die Neugestaltung des Lehrerarbeitsbereichs. Zudem wurde die Schulanlage an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Für die noch immer ausstehende Sanierung der Fassaden entstand in der Bauabteilung seit 2018 alternativ zum Vorschlag von ANS die Idee, das Gebäude vollständig mit einer neuen Fassade aus elektrochromem Glas zu versehen. Die Planungskommission und der Gemeinderat wurden davon in Kenntnis gesetzt. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Konzeptwahl der Sanierung zu Diskussionen Anlass geben wird. Einerseits sind hohe Investitionen erforderlich, und andererseits ist das rote Schulhaus ein stark ortsprägendes Element für Worb, mit welchem sorgfältig umgegangen werden muss. Die Liegenschaft ist seit 2017 im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingetragen.

Die beiden vorliegenden Konzepte beruhen nicht auf einem detaillierten Variantenstudium. Es handelt sich dabei um ein ursprüngliches Konzept von ANS Architekten und Planer AG und einen Gegenvorschlag dazu. Beide Konzepte müssten konkretisiert und überarbeitet werden. Der Nachweis der Umsetzbarkeit des Gegenvorschlags müsste zudem mit erheblichem Aufwand noch erbracht werden. Falls eines der beiden Konzepte weiterverfolgt würde, wäre dessen Wahl im politischen Prozess für die Kreditgenehmigung nur schwerlich fundiert zu begründen. Für ein Sanierungskonzept dieser Grössenordnung und von derart hohem politischem Interesse stellt dies eine Unsicherheit dar, welche die Gefahr eines politischen Scheiterns erhöht.

4. Projektstudienauftrag im selektiven Verfahren

Der Gemeinderat beantragt deshalb, einen Schritt rückwärts zu gehen und mit einem breit abgestützten Studienauftrag das am besten geeignete Sanierungskonzept neu zu evaluieren. Dazu soll ein Projektstudienauftrag im selektiven Verfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) durchgeführt werden.

In diesem Verfahren werden durch eine Jury aus Experten die am besten geeigneten drei Teams aus den Bewerbern ausgewählt (Präqualifikation), um Lösungskonzepte zu erarbeiten. In einem streng definierten Verfahren und basierend auf einem Wettbewerbsprogramm werden die erarbeiteten Konzepte schliesslich geprüft und juriert. Die präqualifizierten Projektteams werden mit einem festgelegten Betrag von voraussichtlich 30'000 Franken für ihre Aufwendungen entschädigt.

Durch diesen in der Architektur durchaus verbreiteten Wettbewerb der Konzepte kann gewährleistet werden, dass schlussendlich ein qualitativ hochstehendes Projekt umgesetzt werden kann, welches den hohen und vielfältigen Ansprüchen an diese Sanierung gerecht wird. Durch das transparente und kompetitive Verfahren kann eine hohe Akzeptanz in Politik und Volk erzielt werden.

Der Projektstudienauftrag kann nach erfolgter Kreditgenehmigung innerhalb von rund sechs Monaten durchgeführt werden.

5. Kosten

Die Kosten für den Studienauftrag setzen sich wie folgt zusammen:

Bauherrenunterstützung für Studienauftrag	CHF	18'000.00
Verfahrensbegleitung Studienauftrag inkl. Nebenkosten	CHF	45'000.00
Verfahrenskosten Studienauftrag inkl. Jury u. Entschädigung Projektteams	CHF	154'000.00
Total Kosten	CHF	217'000.00
Mehrwertsteuer und Rundung	CHF	17'000.00
Total Verfahrenskosten und Bauherrenunterstützung	CHF	234'000.00

Die Kosten sind aus Sicht des Gemeinderates gut investiert, da erfahrungsgemäss das Potential für Kostenoptimierungen zum grössten Teil bei der Konzeptwahl liegt. Im aktuellen Investitionsprogramm 2021-2025 sind alleine für die Fassadensanierung des Oberstufenzentrums Worboden 6 Millionen Franken eingestellt. Weiter sind innerhalb dieser Planperiode zusätzliche Massnahmen für den Werterhalt im Umfang von 2.2 Millionen Franken eingestellt.

6. Vereinbarkeit mit Legislaturzielen

Die Vereinbarkeit ist gegeben.

7. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 49 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 folgenden

Beschluss:

1. Für die Durchführung eines Studienauftrages zur Sanierung der Gebäudehülle des Oberstufenzentrums Worboden wird ein Projektierungskredit von 234'000 Franken bewilligt; betroffen ist das Konto 374.5040.05 der Investitionsrechnung.
2. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates



Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident



Christian Reusser
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Auszug Bauinventar Lauigasse 3 + 5 und Situationsplan
- Übersicht bisherige Sanierungsarbeiten und Vorprojekte

Gemeinde Worb

Worb

Lauigasse 3

Bewertung erhaltenswert

Grundstücks-Nr. 2241
Koordinaten 2608989 / 1197752

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Kultur
Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
Telefon 031 633 40 30
denkmalpflege@erz.be.ch



Beschreibung

Aula- u. Turnhallentrakt des Sekundarschulhauses, erb. 1973-75, nach Wettbewerb 1971/72

Die Schulanlage besteht aus dem schräg gestellten Klassentrakt im N u. dem Turnhallen- u. Aulatrakt im S. Dazwischen Pausenplätze auf 2 Niveaus. Der Turnhallen- u. Aulatrakt ist gemäss den Hauptfunktionen in 2 Volumen gegliedert. Das Aulagebäude erscheint als Kopfgebäude u. wird zur Ecke hin höher. Seine im Grundriss schräge O-Wand übernimmt die Ausrichtung des Klassentrakts u. begleitet mit den Stützen im EG dessen Zugangsrampe. An der hohen, geschlossenen S-Wand wurde das Signet der Schule befestigt. Fensterwand der Turnhalle aus roten Fassadenelementen, ähnlich dem Klassentrakt. Eine gedeckte Pausenhalle verbindet auf der W-Seite Turnhalle u. Klassentrakt. Sie begrenzt zugleich den erhöhten Pausenplatz.. Charakteristische Schulanlage der 1970er- Jahre mit zeitypischem plastischem Akzent bei der Aula (vgl. hierzu Schulen von Studer und Naef, Architekten aus Zürich).

Gemeinde Worb

Worb

Laugasse 5

Bewertung erhaltenswert

Grundstücks-Nr. 2241
Koordinaten 2608976 / 1197818

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Kultur
Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
Telefon 031 633 40 30
denkmalpflege@erz.be.ch

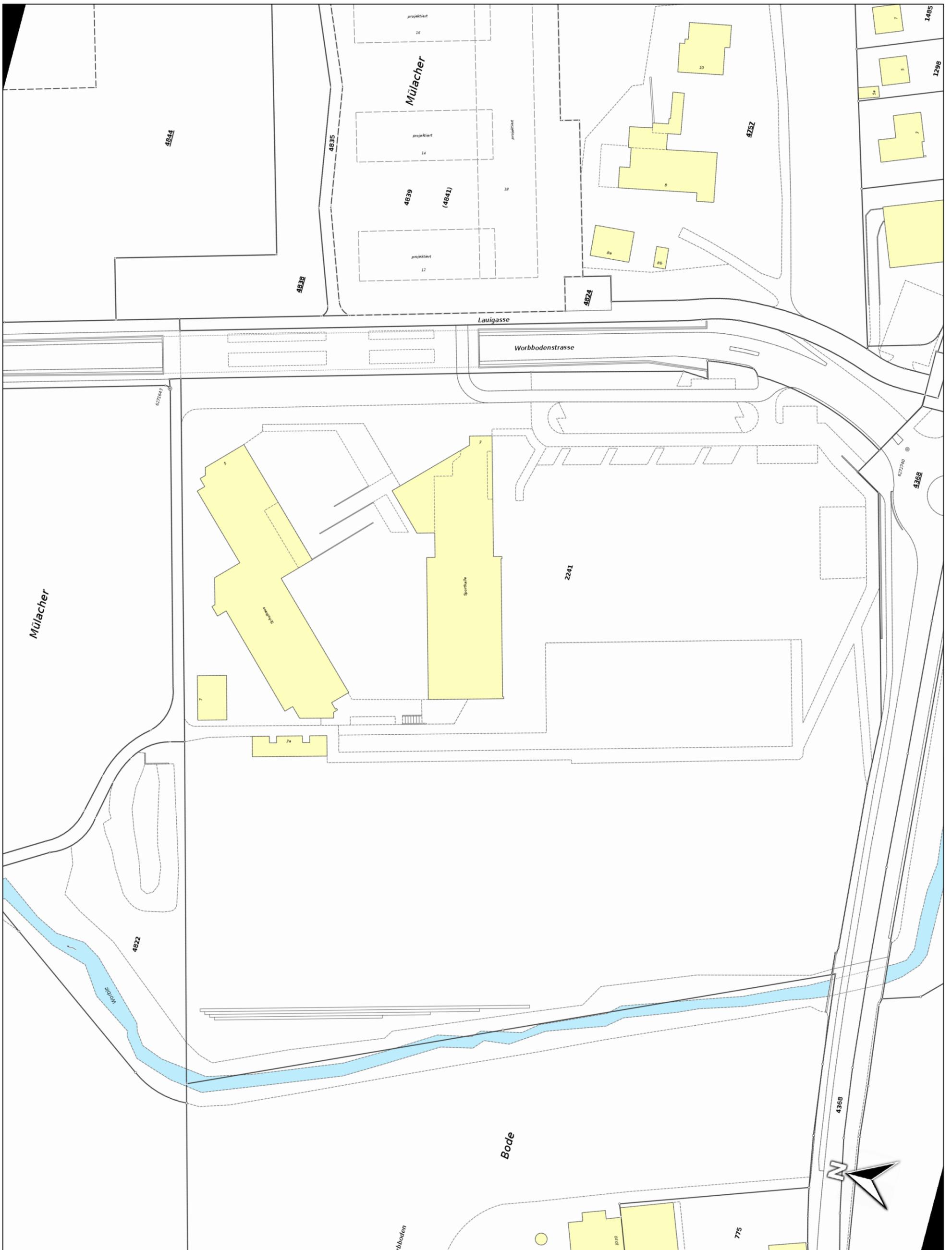


Beschreibung

Klassentrakt des Sekundarschulhauses, erbaut 1973-75, nach Wettbewerb 1971/72

Die Schulanlage besteht aus einem schräg gestellten Klassentrakt im N u. dem Turnhallen- und Aulatrakt im S. Dazwischen Pausenplätze auf 2 Niveaus. Der Klassentrakt ist in 2 Volumen gegliedert, die in der Bauflucht wie auch in der Höhe zueinander versetzt sind. Der Versatz in der Höhe beträgt ein halbes Geschoss, was im Innern mit der Treppe an der Nahtstelle geschickt thematisiert wird. Fassaden aus zeittypischen roten Stahlblechelementen, Stirnwände aus Sichtbeton. Trotz Veränderungen im Innern strahlen die Gänge immer noch die Atmosphäre der 1970er-Jahre aus: rote Farbe bei Wandelementen, runde Formen, brauner Plattenboden. Das Thema des 'Splitlevels' wiederholt sich auch im Aussenraum, hier mit Rampen verbunden. Runde Gestaltungselemente als Begrenzung der Pflanzbereiche u. als Sitzbänke. Räumlich u. gestalterisch charakterischer Bau der 1970er-Jahre.





WebGIS Worb
Einwohnergemeinde Worb
 (Bauabteilung)
 Bärenplatz 1 - 3076 Worb
 Tel.: 031 838 07 40
 Fax: 031 838 07 59

Masstab 1:1000
 Erstellungsdatum: 14.08.19

Lauigasse 3 + 5, Worb

worb
 Verbindet.Uns.

Dieser Kopie können keine verbindlichen Masse entnommen werden. Bei Aushubarbeiten ist vor Arbeitsbeginn die genaue Lage und Tiefe der Leitung durch Sondagen sichtbar zu machen. Verbindliche Planauskünfte und Datenlieferungen an Dritte dürfen nur durch den Werkeigentümer erfolgen. Aktuelle Unterlagen zum Stromnetz sind bei der BKW Energie AG (Tel. 058 477 51 11), zum Gasnetz bei Energie Wasser Bern (Tel. 031 321 93 16) einzuholen.

Ausgeführte Flachdachsaniierungen

- 1) Westtrakt und Aula (1. Etappe)
- 2) Sporthalle, Foyer und Bühne Aula (2. Etappe)
- 3) Garderoben Sporthalle (3. Etappe)

Ausstehende Flachdachsaniierungen

- 4) Klassentrakt West (4. Etappe)



**Visualisierung Vorprojekt für eine
energetische Sanierung mit
elektrochromer Glasfassade (2018)**



**Ansicht Vorprojekt Gesamtsanierung
mit 1/1 Ersatz der bestehenden
Gebäudehülle (2012)**