

## **Wettbewerbskredit Schulraumplanung/-erweiterung / Genehmigung**

### **Ausgangslage**

Die Schulraumplanung beschäftigt Biel-Benken schon seit geraumer Zeit. Die Einführung von HarmoS mit der Übernahme der 6. Klassen durch die Gemeinde sowie die zunehmenden Schüler:innenzahl führten dazu, dass in jedem Jahrgang zwei Klassen geführt werden mussten. Hinzu kamen zusätzliche Anforderungen an Schulräume wie Gruppenräume, Räume für Spezialunterricht wie Deutsch als Zweitsprache, Förderunterricht etc. Daraus resultiert ein Bedarf für zwei zusätzliche Schulräume. Angedacht war schon damals, diese Schulräume in die bestehende Aula einzubauen, um sämtliche Schulräume im selben Gebäude zu haben. Das wiederum hat zur Folge, dass es eine neue Aula braucht.

Bei den Kindergärten war schon damals klar, dass der Kindergarten Chillmatten dringend sanierungsbedürftig ist bzw. komplett erneuert werden muss. Der Kindergarten Schulgasse ist dringend renovationsbedürftig und es fehlen Arbeitsräume für Lehrpersonen und Raum für Material. Und schliesslich hat sich mittlerweile gezeigt, dass es langfristig permanent vier Kindergärten braucht, um ausreichend Platz haben. Der vierte Kindergarten soll – wie bereits derzeit der Kindergarten Kilchbühl – im Bereich der Schulanlage zu stehen kommen.

Aus all diesen Gründen kaufte die Gemeinde im Jahr 2017 das ehemalige Postgebäude, welches sich ohnehin schon in der ÖW-Zone befand, was einer dauerhaften Nutzung zu Wohnzwecken widerspricht. Der Gemeinderat liess eine Machbarkeitsstudie für einen Doppelkindergarten mit Aula anstelle des ehemaligen Postgebäudes erstellen. Er beauftragte ein externes Büro mit der Erstellung einer Schülerprognose, welche den eingangs erwähnten Bedarf bestätigt hat. In der Folge drehte sich die Diskussion um die Frage, ob die Kindergärten im Bereich der Schule zentralisiert, oder ob die dezentralen Standorte beibehalten werden sollen. Mit der durch die Pandemie bedingten Verzögerung fand im April 2021 eine Informationsveranstaltung zum Thema Schulraumplanung statt. Der Gemeinderat informierte über den aktuellen Stand und die verschiedenen Möglichkeiten. Neben der Diskussion um die Frage zentral/dezentral kam auch der dringende Wunsch auf, das Jugendhaus in die Planung miteinzubeziehen. Am 13. Juni 2021 schliesslich stimmte die Bevölkerung von Biel-Benken im Rahmen einer Konsultativabstimmung über die Frage der Zentralisierung der Kindergärten ab und entschied sich klar dagegen.

In Zusammenhang mit dem Kindergarten Fraumatten teilte der Frauenverein dem Gemeinderat im Jahr 2021 mit, dass er die Liegenschaft künftighin selber nutzen möchte. Das wiederum hat zur Folge, dass im Bereich der Schulanlage ein Doppelkindergarten erstellt werden muss (Ersatz Fraumatten und Kilchbühl).

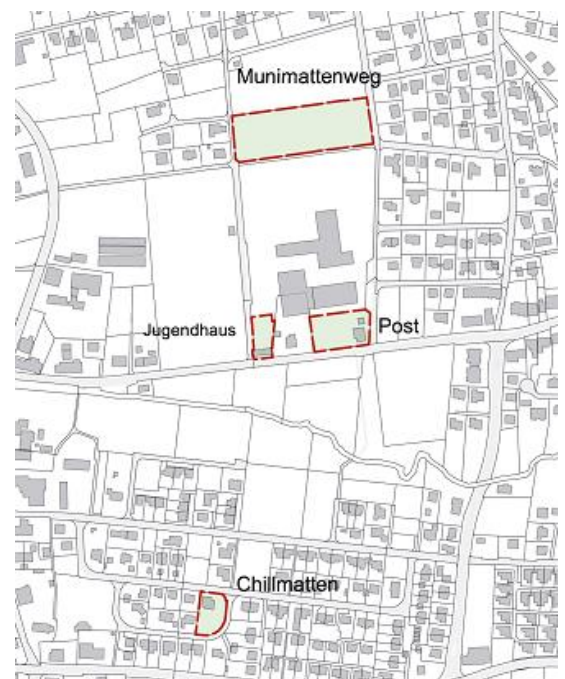
Der Gemeinderat setzte daraufhin nochmals eine Arbeitsgruppe ein, in welcher die verschiedenen Anspruchsgruppen wie Schule und Vereine vertreten waren. Auch die Bevölkerung war mit zwei Personen vertreten, welche den Auftrag hatten, die Gesamtsicht einzubringen. Die Arbeitsgruppe überprüfte und bereinigte das Raumprogramm bzw. die entsprechenden Anforderungen. Ausserdem erweiterte sie das Projekt um den Bereich Tagesstrukturen, welcher bislang nicht berücksichtigt war. Das gesamte Programm präsentiert sich demnach wie folgt:

- zwei Schulräume (Umbau der bestehenden Aula)
- Doppelkindergarten im Perimeter Schule
- Einzelkindergarten Chillmatten (Ersatzbau)
- Neue Aula
- Tagesstrukturen
- Jugendhaus
- umfassende Renovation Kindergarten Schulgasse

### Weiteres Vorgehen

Die Schulräume, die Aula und die beiden Kindergartengebäude stehen in einer Abhängigkeit zueinander, und zwar sowohl betrieblich, als auch baulich. Um die bestehende Aula in Schulraum umbauen zu können, braucht es zuerst eine neue Aula. Und um den Kindergarten Chillmatten neu bauen sowie den Kindergarten Schulgasse sanieren zu können, braucht es als Zwischenlösung erst den Neubau des Doppelkindertens. Die Projekte Jugendhaus und Tagesstrukturen dagegen könnten grundsätzlich als Einzelprojekte unabhängig vom Rest realisiert werden.

Zur Verfügung stehen der Gemeinde für die Realisierung dieser Projekte die auf dem nebenstehenden Bild eingezeichneten Flächen.



Auch wenn also das Jugendhaus und die Tagesstrukturen als Einzelprojekte realisiert werden könnten, so liegen sie letztlich doch im selben Perimeter, egal was am Ende wo erstellt wird. Aus architektonischen und gestalterischen Gründen ist es deshalb sinnvoll, dass die verschiedenen Gebäude einen Bezug zueinander haben, gerade auch aufgrund der zentralen Lage mitten im Dorf. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen, ein Gesamtprojekt zu erarbeiten. Es braucht alle Puzzlesteine, damit der gesamte Bedarf gedeckt werden kann, und das Ganze soll eine einheitliche Sprache sprechen. In der Realisierung wird es aber selbstverständlich mehrere Etappen geben, das drängt sich bereits betrieblich auf.

Das Gesamtprojekt weist eine Bausumme von grob geschätzt CHF 10.94 Mio auf; der Betrag setzt sich wie folgt zusammen in (Mio CHF):

Aula	3.50
Tagesstrukturen mit Mittagstisch	2.33
Doppelkindergarten	2.41
Einzelkindergarten	1.38
Jugendhaus	1.32
<b>Total CHF Mio</b>	<b>10.94</b>

Diese Grobkostenschätzung basiert auf einer Machbarkeitsstudie, wurde nach der Elementmethode erhoben und weist eine Genauigkeit von +/- 30% auf. Dies ist für den jetzigen Stand des Verfahrens ausreichend. Die Sanierung des Kindergartens Schulgasse ist in dieser Kostenschätzung nicht enthalten, weil es sich um eine Sanierung handelt, die unabhängig vom Gesamtprojekt realisiert werden kann, keine Neuanlage.

Bei der genannten Bausumme ist gemäss Submissionsrecht zwingend ein offenes Verfahren durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist es, möglichst verschiedene Lösungsvorschläge für die verschiedenen Bauten, aber auch deren Positionierung im möglichen Perimeter zu bekommen. Die Teams aus Architekten und Landschaftsgärtnern sollen ihre Ideen einbringen, wo sich was am besten realisieren lässt. Und dieses Ziel lässt sich am besten mit einem Wettbewerb erreichen.

Eine andere Möglichkeit wäre eine öffentliche Ausschreibung aller fünf Einzelprojekte. Dazu müsste die Gemeinde aber zunächst genau festlegen, was sie konkret ausschreiben will, mithin auch die exakten Standorte. Gerade in diesem Punkt aber erhofft sich die Gemeinde im Rahmen des Wettbewerbs kreative Lösungen. Eine separate Ausschreibung der Einzelprojekte würde in der Folge dazu führen, dass die Gemeinde Biel-Benken fünf Planerteams leiten und koordinieren müsste, was zu einem erheblichen finanziellen und personellen Mehraufwand führen

würde. Sämtliche Ausschreibungen müssten 5-fach erfolgen. Die reduzierten Bau-  
summen führen in der Regel zu höheren Einheitspreisen und längerer Bauzeit. Die  
beabsichtigte Nutzbarmachung der Restkapazität der Primarschulheizung für die  
Einzelobjekte wäre mit mehreren Planerteams erheblich erschwert.

Mit einem Wettbewerb lässt sich demnach aus dem gleichen funktionalen Zweck,  
der Schulraumplanung, sowie der Gestaltung hochwertiger Aussenräume, die zu-  
sammenhängend betrachtet werden müssen, am effizientesten und kostengüns-  
tigsten das beste Resultat erzielen. Die Vorhaben sind deshalb in den Kontext der  
Schulraumentwicklung und – mit Ausnahme des Standorts Chillmatten – als Teil  
einer aktuellen Dorfentwicklung rund um das Kilchbühl zu stellen.

Wie ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen ist, ist in den einschlägigen Nor-  
men der SIA detailliert geregelt. Es braucht eine Verfahrensbegleitung, die das  
ganze Verfahren begleitet und ein Preisgericht, die Jury. Die Verfahrensbegleitung  
organisiert zusammen mit der Auftraggeberin das gesamte Verfahren, das heisst  
die Zusammenstellung des Preisgerichts, die Aufbereitung der Unterlagen für den  
Wettbewerb vor, das Verfassen des Wettbewerbsprogramms, die Protokollierung  
der Jurierung, das Verfassen des Juryberichtes etc. Die Preissumme für die Pro-  
jektbeiträge richtet sich nach dem Gesamthonorar der BKP-Positionen 2 und 4.

Das Wettbewerbsbudget setzt sich wie folgt zusammen (brutto, in CHF):

Gesamtpreisumme	130'000
Verfahrensbegleitung	65'000
Expertisen (bautechnische Grundlagen)	15'000
Expertisen (Wirtschaftlichkeit)	20'000
Honorare für Fachpreisrichter:innen	30'000
Gipsmodell	30'000
Broschüre / Ausstellung	5'000
Reserve	20'000
<b>Total CHF</b>	<b>315'000</b>

### **Zeitplan**

Unter der Voraussetzung, dass die Gemeindeversammlung am 29. Juni 2022 den  
Wettbewerbskredit bewilligt, könnte Mitte August mit den Vorbereitungsarbeiten  
für den Wettbewerb begonnen werden. Ab Anfang November wäre das Projekt  
öffentlich ausgeschrieben, ab Mitte Februar 2023 wäre die Jurierung. Im Mai  
2023 könnte der Gemeinderat die Ergebnisse präsentieren und über den Zuschlag  
entscheiden. Im Juni 2023 wäre das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen und

auf Basis des Siegerprojektes könnte man die Bauprojekte erarbeiten, mit Ausführung ab 2025. Dieser Zeitplan ist sportlich, aber machbar. Angesichts der langen Zeit, die seit Beginn der Arbeiten bereits vergangen ist, wäre es aber wünschbar, nun endlich erste konkrete Schritte machen zu können.

Für weitere Details zum Wettbewerbsverfahren sei auf den beiliegenden Bericht von raumplan wirz gmbh verwiesen.

### **Finanzierung**

Im Hinblick auf die Vorbereitung der Konsultativabstimmung im Juni 2021 hat der Gemeinderat in der Dorf-Zytig mehrere Artikel publiziert und dabei auch die Finanzierung erläutert. Damals war man noch von einer Bausumme von knapp 6 Mio CHF ausgegangen. Allerdings hat sich das Projekt mittlerweile – notabene aufgrund der Wünsche aus der Bevölkerung – und das Jugendhaus (1.32 Mio CHF) und die Tagesstrukturen (2.33 Mio CHF) erweitert. Ausserdem ist mittlerweile das Raumprogramm breit abgestützt erstellt, und die Berechnung nach der Elementmethode ist deutlich genauer als die damalige Grobkostenschätzung gestützt auf mögliche Kubatur und Erfahrungswerte.

Ausgehend von einer etappierten Vorgehensweise wäre mit einer ersten grösseren Investition (Bau Aula und Doppelkindergarten) frühestens im 2025 zu rechnen; die ersten Abschreibungen belasten demnach erstmals die Rechnung 2026. Bis dahin kann die Gemeinde allfällige Rechnungsüberschüsse weiterhin in die entsprechende bereits bestehende Vorfinanzierung überweisen, um die Belastung der Erfolgsrechnung durch die Abschreibung zu vermindern. Wie bereits beim Schulhaus- bzw. Turnhallenbau könnte die Gemeinde mit einer temporären Steuererhöhung entsprechende Mittel generieren. An der grundsätzlichen Ausgangslage, dass die Gemeinde Biel-Benken den zusätzlichen Raum benötigt und sich diesen auch leisten kann, hat sich nichts geändert.

### **Beilagen:**

- Bericht raumplan wirz, mit:
  - Machbarkeitsstudie
  - Raumprogramm
  - Kostenschätzung

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Wettbewerbskredit für die Schulraumplanung/-erweiterung in der Höhe von CHF 315'000.00 (brutto) zu genehmigen.**