

## **Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat zur Genehmigung des Planungskredits zur Sanierung des Schulhauses Zimmerberg I**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Planungskredit zur Sanierung des Schulhauses Zimmerberg I. Unserem Antrag schicken wir folgende Ausführungen voraus:

### **1. Ausgangslage**

1999 konnte das 50-jährige Jubiläum der Schulanlage Zimmerberg gefeiert werden.

Vor bald 35 Jahren wurde etappenweise eine sanfte Renovation durchgeführt: Neue Kästen in den Zimmern, Storen, Malerarbeiten, teilweise Neueinrichtung des Naturkundezimmers, Fassadenanstrich und die Wärmedämmung des Estrichbodens.

Heute herrscht beim Schulhaus Zimmerberg ein grosser Sanierungsbedarf.

Die Klassenzimmer sind für die Ansprüche der heutigen Unterrichtsformen viel zu klein und es fehlen Gruppenräume. Im Rahmen der integrativen Schulform (ISF) findet sowohl in der Orientierungs- wie in der Primarschule häufig Kleingruppen oder Halbklassenunterricht statt. Es besteht ebenfalls Bedarf nach Unterrichtsräumen für Einzel- und Kleingruppenförderung. Durch die wachsende Klassenzahl in der Primarschule stehen für diese Unterrichtsformen praktisch keine Räumlichkeiten mehr zur Verfügung. Daher werden in den nächsten Jahren neben einer ausreichenden Anzahl Klassenzimmer auch kleinere Unterrichtsräume von ca. 30 m<sup>2</sup> benötigt.

Im bestehenden Gebäude stimmen die Tragstruktur und der Grundriss mit Gang und Klassenzimmer inkl. Fenstereinteilung exakt überein. Dies erlaubt eine günstige und flexible Unterteilung der Klassenzimmer in die gewünschten Gruppenräume ohne Veränderung der Tragstruktur. In der sich stetig entwickelnden Schule werden sich durch neue Unterrichtsformen und den Lehrplan die Bedürfnisse auch immer wieder etwas wandeln. Flexible Grundrisse bilden somit einen grossen Vorteil.

Die Schulanlage Zimmerberg ist harmonisch und ruhig ins Quartier integriert und die enge Nachbarschaft zur Primarschule hat sich bewährt.

### **2. Aktivitäten bis heute**

- Im November 2013 wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet und eine Kostenschätzung erstellt.
- Ein spezialisiertes Haustechnik-Planungsbüro hat eine Zustandsanalyse der Bereiche Elektroanlagen, Heizungsanlagen und Lüftungsanlage sowie Sanitäranlagen erstellt.
- Aufgrund von Auflagen der Feuerpolizei mussten diverse Sofortmassnahmen ausgeführt werden.

- 2015 / 2016 erarbeitete eine breit abgestützte Kommission die Grösse und den Bedarf der notwendigen künftigen Raumeinteilung. Bereits berücksichtigt wurde dabei, dass sich die Schulküche und Bibliothek neu im Neubau der Mehrfachturnhalle befinden. Die Pläne im Anhang zeigen das bisherige und das künftige Raumangebot pro Geschoss.
- In den Skizzen wird ein Anbau gemäss Grundriss aufgeführt. Das Neubauvolumen von rund 360 m<sup>3</sup> verursacht Mehrkosten von ca. CHF 290'000.00.
- Gemäss Besprechung mit der Schulleitung im November 2016 sollen im Schulhaus Zimmerberg I noch ca. 4 Zimmer mit je ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche bereitgestellt werden können, welche für die bereits erwähnte Kleingruppenförderung benötigt werden.
- Das Testplanverfahren der Turnhalle wurde inzwischen abgeschlossen. Durch die neue Hallenpositionierung muss die Umgebungsgestaltung neu überdenkt werden (Turn- und Spielwiese, Vorplatz etc.).

### 3. Projektumfang / Sanierungskonzept

Die Gebäudegrundsubstanz ist, dem Alter entsprechend, in einem guten Zustand.

Das Sanierungskonzept umfasst die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Sanierung der Gebäudetechnik. Im Innern werden die nötigen Anpassungen gemacht, welche durch die Optimierung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik entstehen.

Betreffend Gebäudetechnik hat die Analyse ergeben, dass ein erheblicher Erneuerungsbedarf besteht. Die Elektroanlagen stammen aus dem Erstellungsjahr und müssen vollständig ersetzt werden, dasselbe gilt für die sanitären Anlagen. Bei der Heizungsanlage werden, mittels einer Rohranalyse, partiell Anlageteile erneuert.

Für die Gebäudehülle scheint ein moderates Dämmkonzept ohne Veränderung der Gesamterscheinung angebracht. Aufgrund der filigranen Fensterstrukturen und der teilweise qualitativ guten Fenster wird für die Fassade das Aufbringen eines Wärmedämmputzes empfohlen. Das gewohnte Erscheinungsbild bleibt erhalten. Über 20-jährige Fenster müssen ersetzt werden.

Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten ist gemäss der kantonalen Energieverordnung der Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage unumgänglich. Eine entsprechende Anlage bewährt sich im Kindergarten "Haargasse II" übrigens sehr gut.

Gemäss der Raumfindungskommission muss der Anbau im Nordostteil gemäss den Grundrisszeichnungen noch im Bauprojekt ausgearbeitet werden.

Fazit:

- Beim vorgeschlagenen Konzept wird das Gebäude energetisch auf einen guten Stand gebracht. Die Erneuerung der Haustechnik und deren Optimierung werden sich im Energieverbrauch bemerkbar machen.
- Im Innern soll, ausser der Haustechnik, nur so viel wie notwendig erneuert werden. Die Lebensdauer der einzelnen Oberflächen (Boden, Wände und Decken) sind in den meisten Fällen überschritten. Diese werden ausgebessert und aufgefrischt, aber im Grundsatz nicht ersetzt.

#### 4. Projektvorgehen

Bei der Sanierung der Schulanlage Zimmerberg I handelt es sich um eine bestehende Baute. Um eine notwendigen Planungssicherheit zu erreichen ist es sinnvoll bereits bei der Erstellung des Bauprojektes diverse Ausführungsdetails mit den Fachplanern im Vorfeld zu klären und zu lösen. Daher ist die Ausführungsplanung bereits vor der Bewilligungsphase entscheidend und somit in diesem Planungskredit berücksichtigt.

Das Bauprojekt, welches bis September 2017 zu erstellen ist, umfasst folgende Leistungen:

- Ausschreibung der Fachplanerarbeiten (Auftragsvergabe durch Gemeinderat).
- Erstellung des Bauprojektes, bestehend aus allen notwendigen Plänen für das Baugesuch, Präzisierung des Konstruktions- und Materialkonzeptes, Berücksichtigung der Vorschläge der Fachplaner und einem detaillierten Baubeschrieb mit Detailstudien.
- Kostenvoranschlag +/- 10 %

#### 5. Baukommission Sanierung Schulhaus Zimmerberg I

Da bei der Sanierung des Schulhauses Zimmerberg I das Volumen definiert ist, kann die Besetzung der zuständigen Baukommission in einer überschaubaren Grösse gehalten werden.

Der Gemeinderat setzt eine Kommission ein, welche das Projekt begleitet. Die Zusammensetzung besteht aus:

Hochbau:	Luc Schelker, Gemeinderat (Vorsitz) Dieter Kunz, Bauverwalter
Schule:	Roger Paillard, Gemeinderat Je 1 Mitglied Schulbehörde und -leitung
Facility & Betrieb:	Felix Meyer, Chefpedell
Einwohnerrat:	3 Mitglieder der politischen Fraktionen
Erziehungsdepartement des Kantons Schaffhausen:	Schulinspektorat
Planer der gesamten Schulhaussanierung:	Architekt (ohne Stimmrecht)

Die Vertreter des Erziehungsdepartements sowie die Planer haben in der Kommission beratende Stimme.

#### 6. Kostenrahmen des Sanierungsprojektes Zimmerberg I

Aufgrund von ersten groben Schätzungen aus dem Jahre 2013 gehen wir von folgenden Investitionen aus (Genauigkeit +/- 20%), inkl. 390m<sup>3</sup> Neubauvolumen (Pkt. 2 Gebäude)

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	10'000.00
2 Gebäude	CHF	3'050'000.00
4 Umgebung	CHF	100'000.00
5 Baunebenkosten	CHF	150'000.00
Total	CHF	3'310'000.00
6 Reserve	CHF	150'000.00
<b>Total Investition Zimmerberg I</b>	<b>CHF</b>	<b>3'460'000.00</b>

## 7. Zusammenzug der Termine

Aktivitäten	Termine
Bildung einer Baukommission "Sanierung Schulhaus Zimmerberg I"	Mai 2017
Ausarbeitung des Bauprojektes und der Bewilligungsunterlagen. Ausschreibung der Fachplanerarbeiten.	September 2017
Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden des Einwohnerrates	November 2017
Entscheid Einwohnerrat	16. Januar 2018
Orientierungsversammlung	2. Hälfte Februar 2018
Urnenabstimmung	4. März 2018
Baubewilligungsverfahren und Detailplanung und Ausführungsplanung	März –Mai 2018
Devisierung, Submission und Auftragsvergabe	Juli – November 2018
Provisorien beziehen (altes Schulhaus Schulberg)	Dezember 2018
Baubeginn	Januar 2019
Bezug sanierte Schulanlage Zimmerberg I (Innenräume, Zugang über Eingang West, Pausenplatz)	Schulbeginn 12.8.2019
Fertigstellung Fassadenarbeiten und Umgebung	November 2019

Idealerweise sind Planung und Ausführung der Sanierung mit dem Neubau der Mehrfachturnhalle zu koordinieren.

Vorbereitungsarbeiten wie Zufahrtspisten, Provisorien, Abbrüche und die Baugrube für den Anbau könnten ab Januar 2019 ausgeführt werden. Der Bezug des sanierten Schulhauses kann ab den Sommerferien (8 Monate Bauzeit) erfolgen, da beispielsweise die Fenster bereits im November 2018 bestellt werden. Mit deren Einbau im März können im Innern die Gipsarbeiten forciert werden. Die Fassadenarbeiten und Umgebungsgestaltungen werden auf der Westseite bis November 2019 abgeschlossen sein. Die Ostseite korrespondiert dann mit dem Hallenneubau.

Durch dieses Vorgehen werden die Lärmimmissionen für den Schul- und Kindergartenbetrieb möglichst kurz gehalten.

Der Bezug des sanierten Schulhauses Zimmerberg I ist auf den Beginn des neuen Schuljahres 2019/2020 geplant.

## 8. Kostenzusammenstellung des Planungskredites (Konto 219.5032)

Pos.	Tätigkeit	Kosten in CHF inkl. 8 % MWSt
3.1	Ausarbeitung eines Bauprojektes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architekt</li> <li>• Fachplaner</li> </ul>	153'000.00 60'000.00
3.2	Bewilligungsphase <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architekt</li> <li>• Fachplaner</li> </ul>	10'000.00
Reserven und Rundung (Kostenschätzung +/- 10 %)		22'000.00
<b>Gesamtkoste Planungskosten bis Ausschreibungsplanung</b>		<b>245'000.00</b>

Genauere Zahlen zum Projekt werden nach der Ausarbeitung des Bauprojektes vorliegen.

## 9. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, einen Planungskredit von CHF 245'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung 2017 Kto. 219.5032 für die Erarbeitung eines Ausführungsprojektes zu genehmigen. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum im Sinne von Art. 16 lit. i) der Gemeindeverfassung.

### **Namens des Gemeinderates Beringen**

Der Präsident:

Der Schreiber:

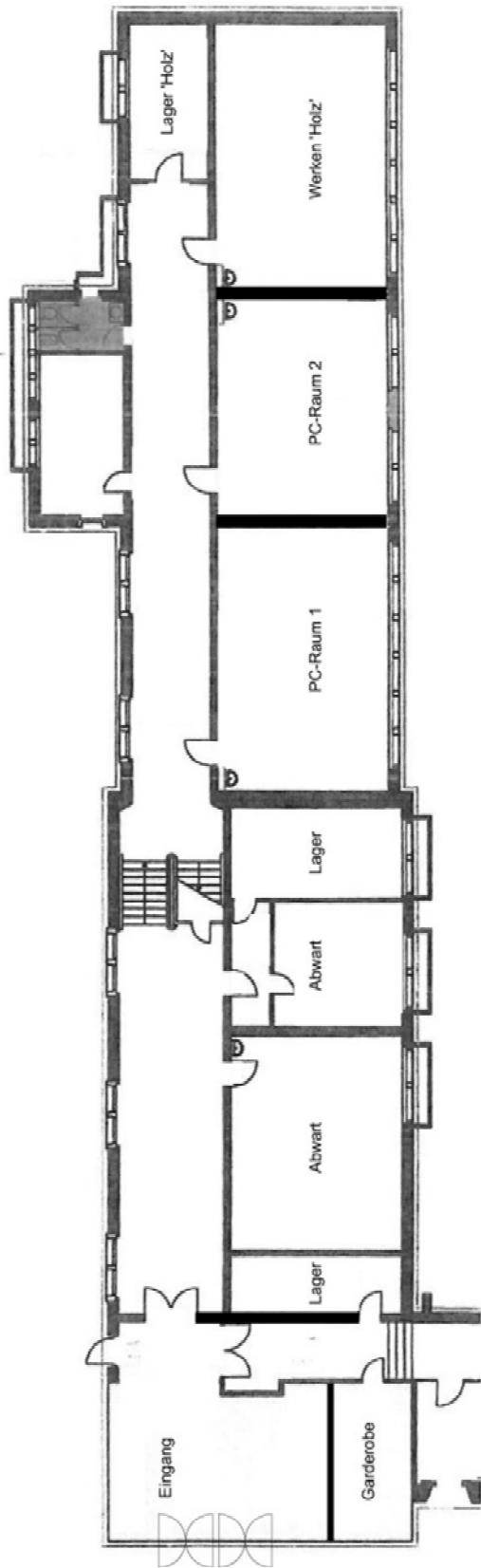
Hansruedi Schuler

Florian Casura

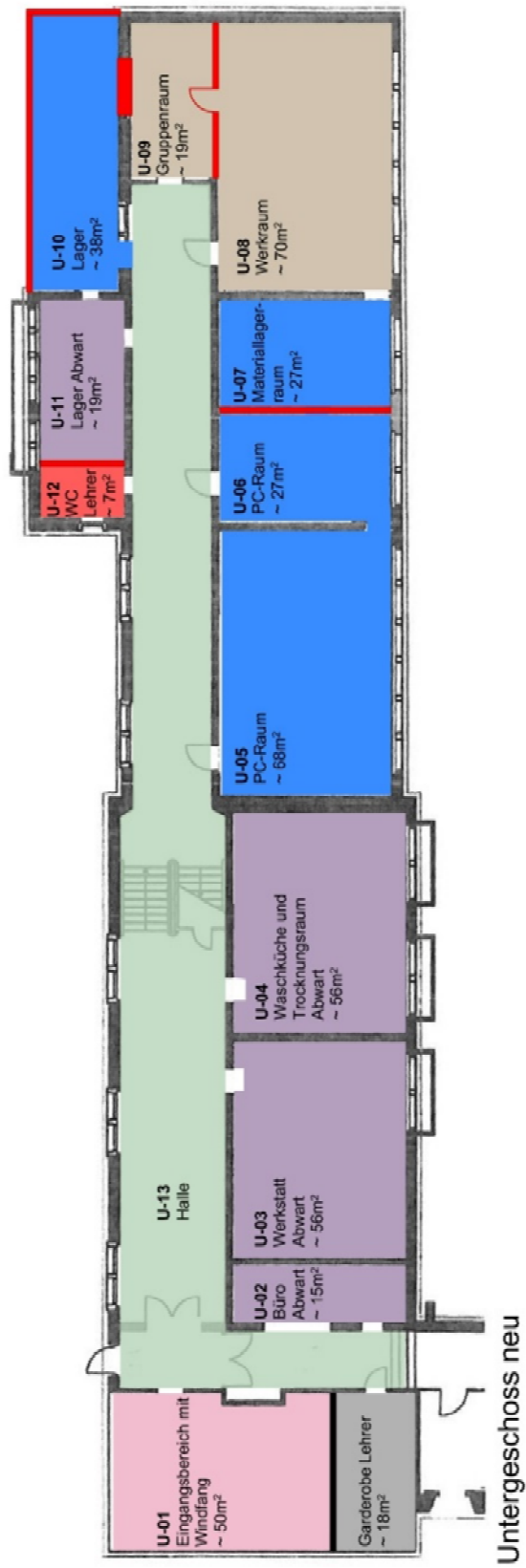
### Anhang:

- Pläne Schulhaus Zimmerberg I

# Anhang - Schulhaus Zimmerberg I Untergeschoss

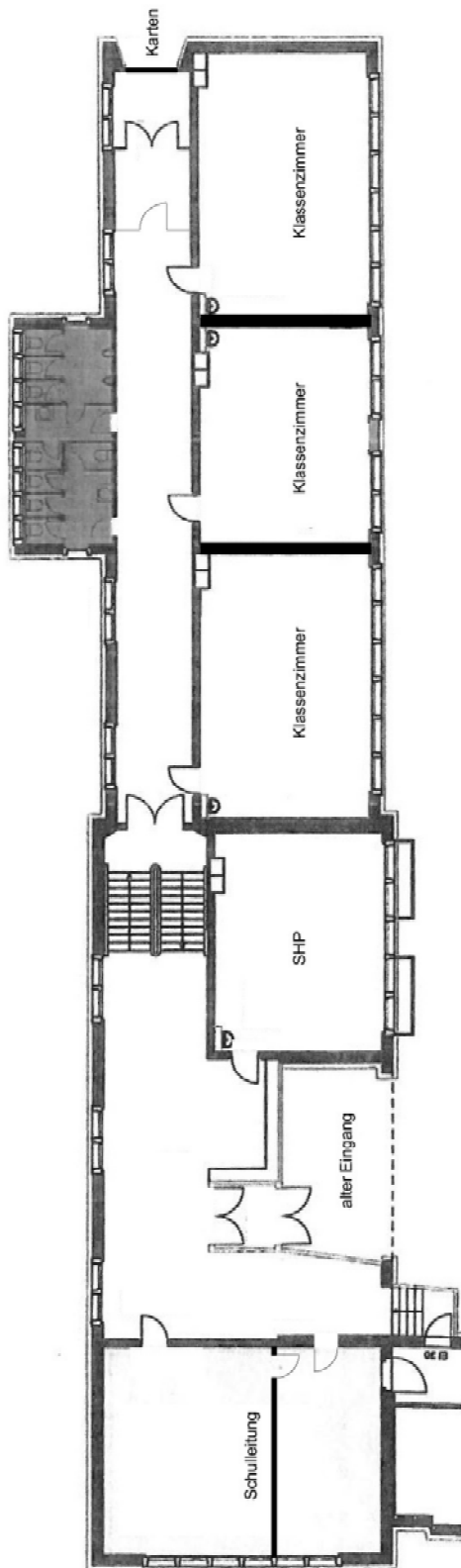


Untergeschoss Bestand

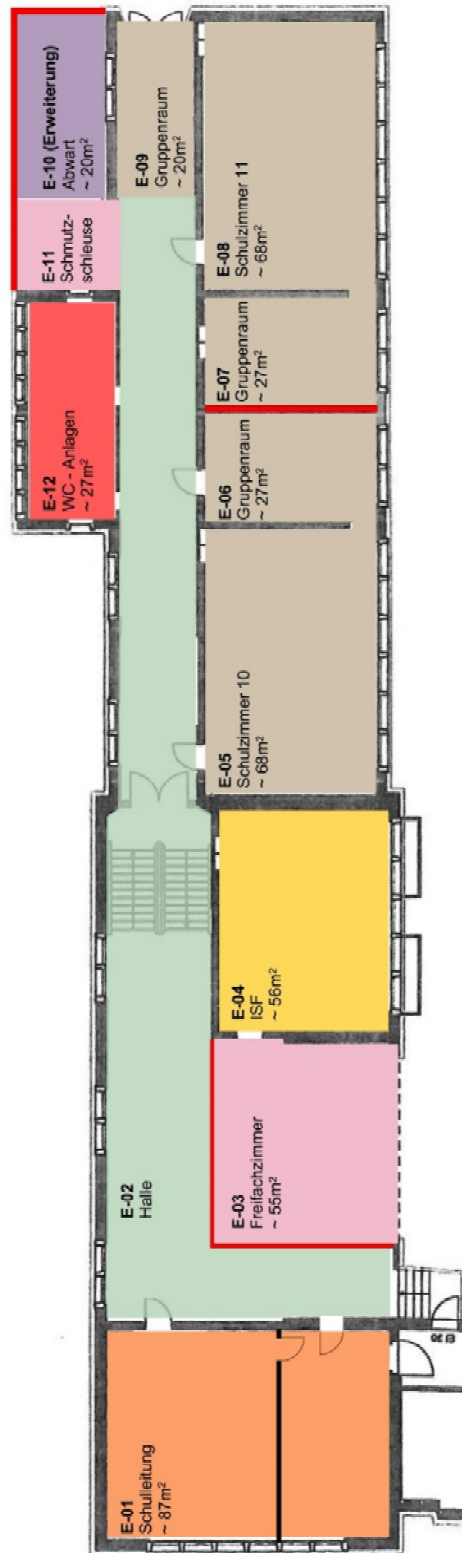


Untergeschoss neu

# Anhang - Schulhaus Zimmerberg I Erdgeschoss

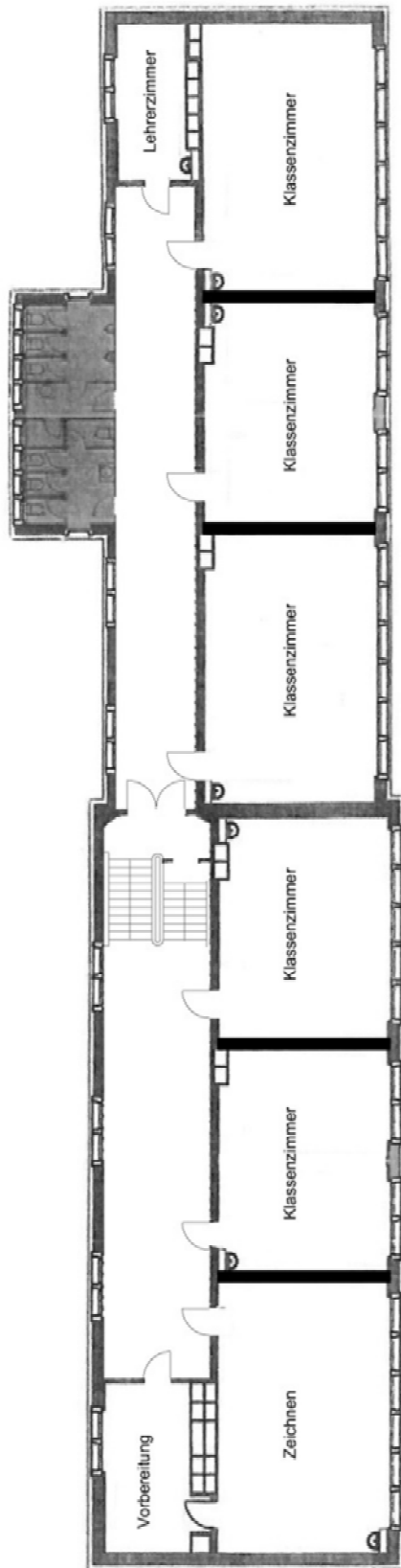


Erdgeschoss Bestand

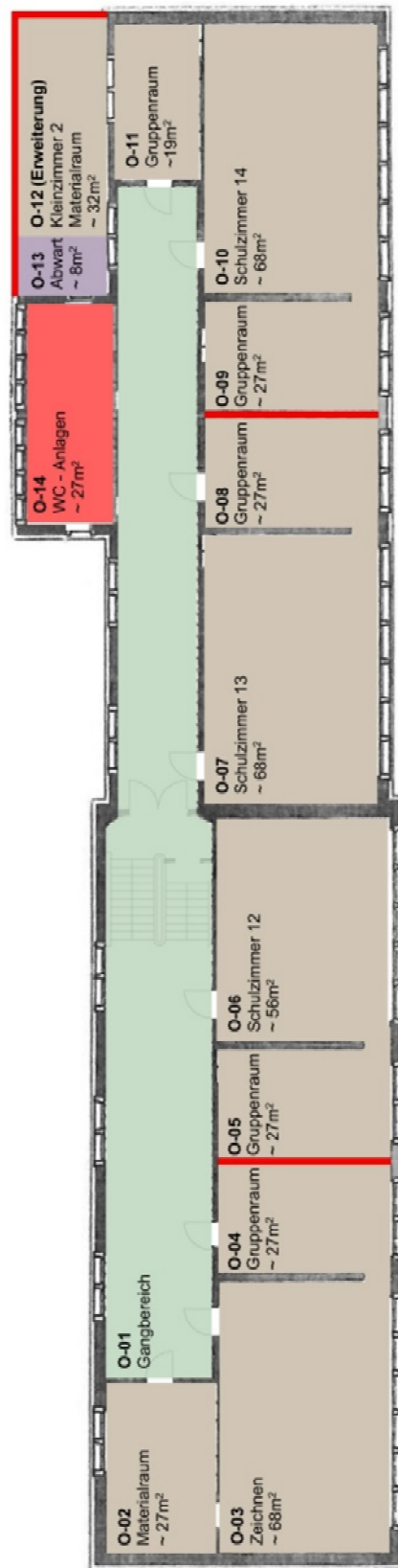


Erdgeschoss neu

# Anhang - Schulhaus Zimmerberg I Obergeschoss



Obergeschoss Bestand



Obergeschoss neu