

# Botschaft des Gemeinderates

- Sanierung Unterstufenschulhaus (Steindler Ost)
- Umnutzung Sanitätshilfsstelle in Parking

zuhanden der Urnenabstimmung vom Sonntag, 29. November 2020



**Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 9,95 Millionen Franken  
für die Sanierung des Unterstufenschulhauses.**

**Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 2,0 Millionen Franken  
für die Umnutzung der Sanitätshilfsstelle in ein Parking.**



# 1. Sanierung Unterstufenschulhaus

## Ausgangslage

Das Unterstufenschulhaus Unterseen wurde 1974 gebaut. Seither mussten keine grösseren Sanierungen oder Investitionen getätigt werden, was für die gute Bausubstanz spricht.

Die Gebäudetechnik und die Gebäudehülle mit der Fassade, den Fenstern und dem Dach weisen jedoch Sanierungsbedarf auf, insbesondere bei der Wärmedämmung. Zudem sind diverse Massnahmen im Bereich Sicherheit und Brandschutz sowie im Rahmen der Barrierefreiheit nötig, um den Anforderungen an ein Schulhaus gerecht zu werden.

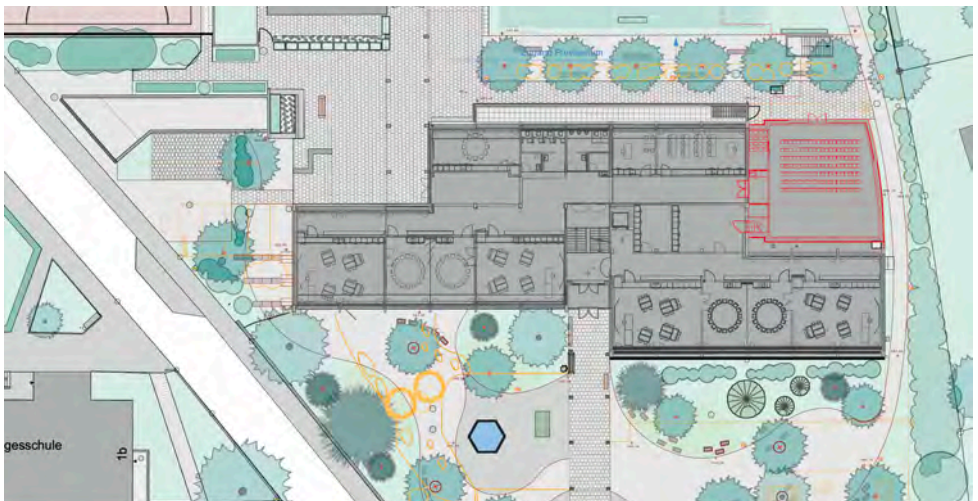
Die heutigen Unterrichtsformen mit veränderten pädagogischen Lehr- und Lernformaten bedingen eine Umgestaltung der Schulräume, damit eine flexiblere Gestaltung möglich ist.

Der Singsaal, aktuell im Dachgeschoss des Unterstufenschulhauses, entspricht nicht mehr den Sicherheitsanforderungen. Der Saal wird daher neu in einem Anbau im Erd-

geschoss untergebracht. Mit etwas mehr Platz, einem separaten Zugang sowie einer guten Akustik entspricht dies einem Mehrwert für die Schule und für die Gemeinde.

Ziel der Sanierung des Unterstufenschulhauses ist eine qualitative Aufwertung der Räume und des Areals sowie eine zukunftsgerichtete Investition für die Gemeinde zu tätigen. Die Schule Unterseen ist mit rund 525 Schülerinnen und Schülern die grösste Schule im östlichen Berner Oberland und nimmt eine Vorbildfunktion ein.

Die Spezialkommission für die Umgestaltung des Unterstufenschulhauses hat die Idee eines kompletten Neubaus geprüft, jedoch verworfen: Die Kosten wären bedeutend höher ausgefallen und die Bausubstanz des Schulhauses ist gut. Zudem hätte dies zu einer zu grossen Veränderung des Areals geführt.





Aussenansicht Schulhaus – heute



Aussenansicht Schulhaus – nach Sanierung



## 1.1 Projekt Sanierung Unterstufenschulhaus

Im Rahmen einer Masterplanung wurde im Jahr 2014 eine umfassende Gebäudeanalyse erstellt.

Im Jahr 2018 fand eine Abklärung des Schulraumbedarfs sowie der weiteren Bedürfnisse unter Einbezug der Lehrerschaft statt. Diese Analysen haben gezeigt, dass der Schulraumbedarf ausreichend abgedeckt ist, jedoch die pädagogischen Einrichtungen verbessert werden können.

Für die weitere Projektentwicklung wurde im Jahr 2019 eine Spezialkommission gegründet, zusammengestellt aus Mitgliedern der Finanz-, Bau- sowie der Schulkommission und unter der Leitung des Gemeinderates Stefan Zurbuchen. Dabei wurde unter Beizug von Spezialisten in den Bereichen Pädagogik und Bau das Projekt entwickelt und im Detail geplant.

### Die folgenden Sanierungs- und Bauarbeiten sind geplant:

#### *Gebäudehülle*

- Die Fassade wird optisch nicht verändert. Das Unterstufenschulhaus prägt das Ortsbild seit 50 Jahren in dieser Form; das soll so erhalten bleiben.
- Wärmedämmung: Dabei handelt es sich um den Einbau im Innenraum. Bis heute war keine Dämmung vorhanden.
- Fenster: Ersatz durch zeitgemässe Fenster.
- Das Dach wird komplett saniert und neu mit einer Photovoltaik-Anlage ergänzt.
- Die Arbeiten werden entsprechend den zeitgemässen Standards im Bereich Energie und Ökologie umgesetzt. Sie erfüllen alle geltenden Vorschriften. Es wird kein besonderes Energie-Label angestrebt.

#### *Gebäude innen*

- Die Gebäudetechnik mit allen Leitungen für Wasser, Strom und Abwasser wird erneuert.
- Die Schulräume werden mit neuen Einrichtungen flexibler gestaltbar, um den Anforderungen an die heutigen pädagogischen Lehr- und Lernmethoden gerecht zu werden. Diese Einrichtungen wurden mit den Unterstufenlehrern und Spezialisten erarbeitet.
- Die Sicherheits- und Brandschutzaufgaben werden vollumfänglich berücksichtigt.

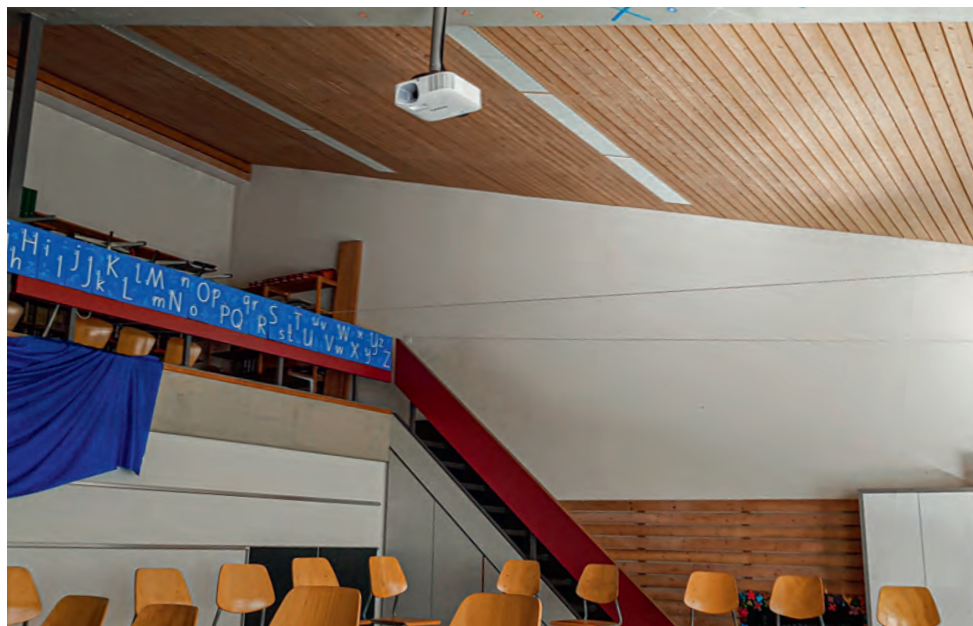
#### *Singsaal*

- Durch die Verlegung des Singsaals vom Dachgeschoss in das Erdgeschoss wird der Raum vielfältiger nutzbar.
- Beim Bau des Singsaals wird den Auflagen des Behindertengleichstellungsgesetzes Rechnung getragen.
- Der Anbau des Singsaals im Erdgeschoss gliedert sich durch die Architektur in das Bild des bestehenden Unterstufenschulhauses ein.
- Der neue Singsaal bietet für 140 Personen Platz und verfügt über eine ausgezeichnete Akustik.
- Der separate Zugang ermöglicht die Mehrfachnutzung, zum Beispiel für Vereine, ohne dass das Schulhaus dafür benutzt werden muss. Zudem dient der Zugang als Fluchtweg.

#### *Umgebung*

- Die Umgebungsarbeiten führen zu einer sicht- und erlebbaren Attraktivitätssteigerung, insbesondere für die Schülerinnen und Schüler. Die Umgebung entspricht dann den heutigen pädagogisch empfohlenen Anforderungen.
- Die Turnhalle und das ehemalige Lernschwimmbecken werden von den Arbeiten nicht tangiert.

Fortsetzung auf Seite 9



Schulzimmer – heute



Schulzimmer – nach Sanierung

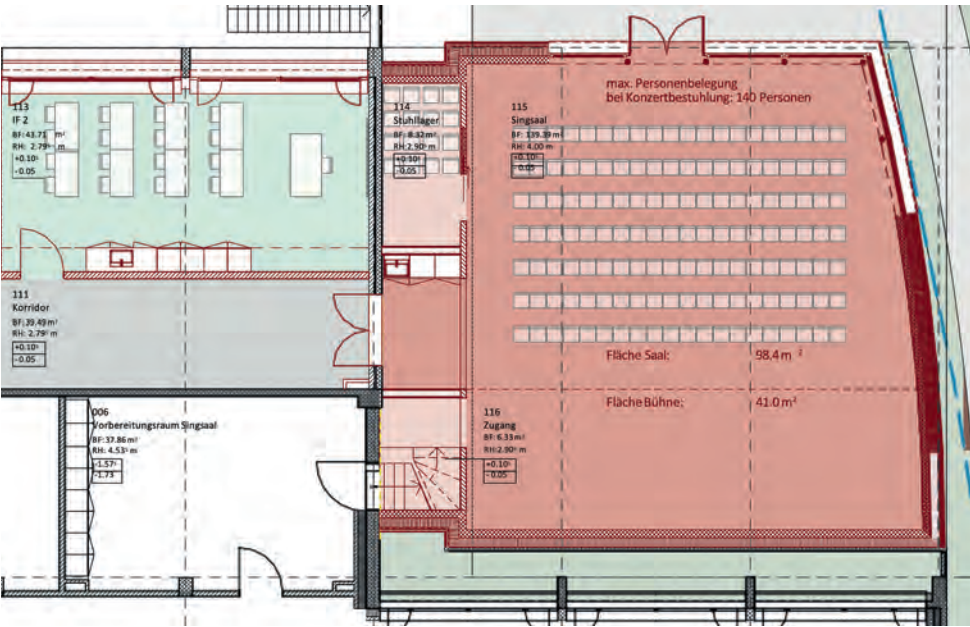


Schulzimmer – heute



Schulzimmer – nach Sanierung





Bauplan Singsaal



Singsaal – vorhandene Freifläche





Singsaal – Aussenansicht



Singsaal – Innenansicht

## Projektrealisierung

- Für die Umsetzung des Projektes ist mit einer Dauer von maximal 2 Jahren zu rechnen.
- Die Umsetzung soll im Jahr 2021 starten und im ersten Halbjahr 2022 beendet sein.
- Für diese Zeit wird auf dem Rasenplatz/ Spielfeld Nord ein Provisorium in Form von Containerbauten erstellt, in welchem ab August 2021 der Schulbetrieb aufgenommen wird.

## 1.2 Kosten Sanierung Unterstufenschulhaus

Das Gesamtprojekt für die Sanierung des Unterstufenschulhauses beläuft sich auf 9,95 Millionen Franken.

### Kostenzusammenstellung (inkl. MwSt.)

Gesamtkosten Projekt	9'950'000
Energetische Sanierung	6'530'000
Provisorium	1'000'000
Neubau Saal	1'350'000
Photovoltaikanlagen	230'000
Möblierung und Einrichtung	505'000
Baunebenkosten und Übergangskonten	335'000

### Folgekosten (inkl. MwSt.)

Gesamtkosten Projekt		9'950'000
Abschreibung auf Kosten Gesamtsanierung	Nutzungsdauer 25 Jahre, respektive 4%	400'000
Verzinsung Kapital (Startphase)	Zinssatz 1,5%	150'000
jährliche Unterhalts- und Betriebskosten	Zinssatz 1,0%	100'000
		650'000

## Fazit

Die Sanierung des Unterstufenschulhauses Unterseen entspricht einem Bedürfnis, um den Schülerinnen und Schülern, den Lehrpersonen und der Einwohnergemeinde Unterseen ein zeitgemässes und zukunftsgerichtetes Schulangebot zu bieten.

Das Bauprojekt mit der Sanierung der Gebäuhülle und Gebäudetechnik sowie der Ver-

setzung des Singsaals vom Dachgeschoss in einen Anbau im Erdgeschoss entspricht allen gesetzlichen Auflagen. Das Vorhaben wurde mit Spezialisten erarbeitet und erfüllt alle pädagogischen Anforderungen.

Mit dem Kredit von 9,95 Millionen Franken werden die Gelder zukunftsorientiert und zum Wohl der Gemeinde eingesetzt.



### Abstimmungstext

Der Abstimmungstext für die Sanierung des Unterstufenschulhauses lautet wie folgt:

**Wollen Sie für die Sanierung des Unterstufenschulhauses Unterseen einen Verpflichtungskredit von 9,95 Millionen Franken bewilligen?**



### Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Unterseen, den Verpflichtungskredit für die Sanierung des Unterstufenschulhauses zu genehmigen.

Namens des Einwohnergemeinderates

Der Präsident  
Jürgen Ritschard

Der Sekretär  
Peter Beuggert

Unterseen, im September 2020





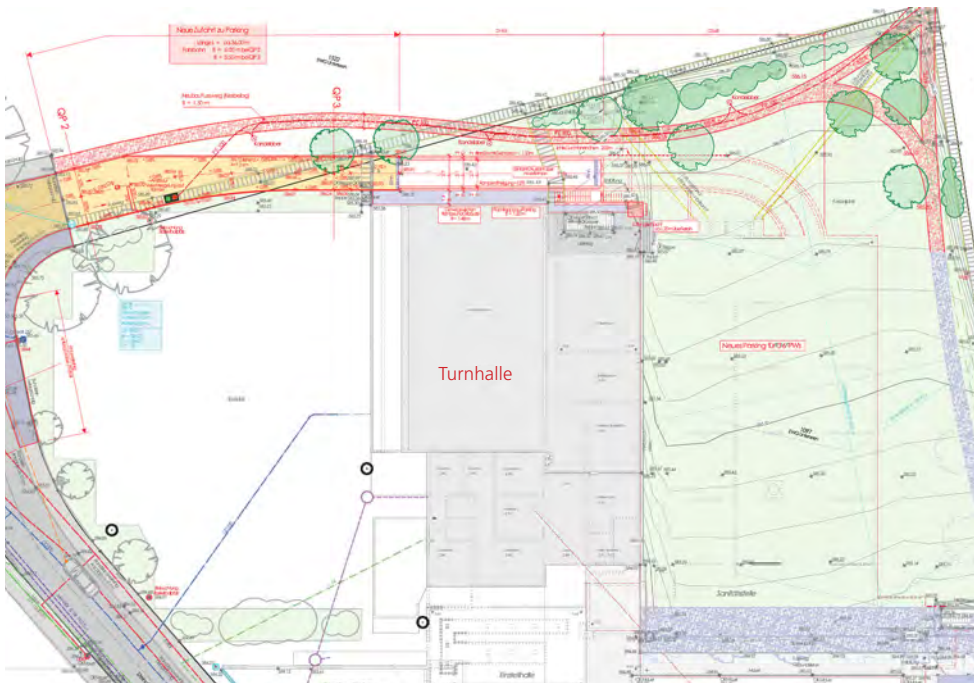
## 2. Umnutzung Sanitätshilfsstelle in Parking

### Ausgangslage

Die Sanitätshilfsstelle unter dem Fussballplatz hinter dem Unterstufenschulhaus wird nicht mehr genutzt und steht leer. Die Gemeinde hat Lösungen für diesen Raum im Sinne des Gemeindefortschritts geprüft und sieht eine Umnutzung der Sanitätshilfsstelle in ein Parking vor. Ziel ist, dass die aktuell auf dem Areal des Mittelstufenschulhauses geparkten Fahrzeuge nicht mehr den Platz beanspruchen, der eigentlich für die Pausen der Schülerinnen und Schüler vorgesehen ist; dies ist auch eine Frage der Sicherheit. Die Schülerinnen und Schüler erhalten dadurch mehr Aussenfläche, was den neuen Lehrformen entspricht. Zudem soll der Verkehr rund um das Schulhaus klar gelenkt werden.

Das Parking mit 36 bewirtschafteten Parkplätzen deckt den Bedarf für den Schulbetrieb ab. Das Parking ist nicht öffentlich. Für Vereins- und andere Anlässe ausserhalb der Schulzeit stehen **weiterhin wie bis anhin Parkierungsmöglichkeiten** auf dem Pausenplatz des Mittelstufenschulhauses zur Verfügung.

Für die Umnutzung sind Investitionskosten von 2,0 Millionen Franken veranschlagt. Die Hauptkosten entstehen durch Rückbauarbeiten im Gebäude sowie für die Zufahrt und die Sicherheitsinstallationen.









Ehemalige Sanitätshilfsstelle

## 2.1 Projekt Umnutzung Sanitätshilfsstelle in Parking

### Umnutzung Gebäude

- Die Einrichtungen der Sanitätshilfsstelle werden zurückgebaut, und der leer stehende Raum wird sinnvoll genutzt.
- Es entsteht Platz für 36 Parkplätze.

### Zufahrt, Lenkung und Nutzung

- Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Steindlerstrasse. Die Lenkung ergibt keinen Mehrverkehr in den Quartieren.

- Die Parkplätze sind kostenpflichtig und werden im Rahmen des Schulhausunterhaltes bewirtschaftet.
- Das Parking ist nicht öffentlich, es steht ausschliesslich den Mitarbeitenden und Nutzern des Schulhauses zur Verfügung.

### Projektrealisierung

- Die Arbeiten werden zeitgleich wie die Sanierung des Unterstufenschulhauses ausgeführt, um längere Bauimmissionen zu vermeiden.

## 2.2 Kosten Umnutzung Sanitätshilfsstelle in Parking

Die budgetierten Kosten für das Gesamtprojekt für die Umnutzung der Sanitätshilfsstelle in ein Parking, belaufen sich auf 2,0 Millionen Franken.

### Kostenzusammenstellung (inkl. MwSt.)

Gesamtkosten Projekt	2'000'000
Vorbereitungsarbeiten	380'000
Gebäude	1'140'000
Umgebung	120'000
Baunebenkosten und Übergangskonten	360'000

### Folgekosten (inkl. MwSt.)

Gesamtkosten Projekt		2'000'000
Abschreibung auf Kosten Umnutzung	Nutzungsdauer 40 Jahre, respektive 2,5%	50'000
Verzinsung Kapital (Startphase)	Zinssatz 1,5%	30'000
jährliche Unterhalts- und Betriebskosten	Zinssatz 1,0%	20'000
		100'000

### Fazit

Die Umnutzung der nicht mehr gebrauchten Sanitätshilfsstelle in ein Parking schafft eine geordnete Verkehrsführung und geregelte Parkierung. Die Fläche vor dem Mittelstufen-

schulhaus wird ihrem Ursprung zugeführt, indem sie als Pausenplatz für die Schülerinnen und Schüler zur Verfügung steht. Ein sonst leer stehender Raum wird sinnvoll genutzt.



### Abstimmungstext

Der Abstimmungstext für die Umnutzung der Sanitätshilfsstelle in ein Parking lautet wie folgt:

**Wollen Sie für die Umnutzung der Sanitätshilfsstelle in ein Parking einen Verpflichtungskredit von 2,0 Millionen Franken bewilligen?**



### Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Unterseen, den Verpflichtungskredit für die Umnutzung der Sanitätshilfsstelle in ein Parking zu genehmigen.

Namens des Einwohnergemeinderates

Der Präsident  
Jürgen Ritschard

Der Sekretär  
Peter Beuggert

Unterseen, im September 2020







