

Einwohnergemeinde
2543 Lengnau BE

www.lengnau.ch



Urnenabstimmung vom 15. Dezember 2019

Umbau der alten Turnhallen Campus Schulhaus Dorf in Schul- und Klassenräume



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Gemeindepräsidenten	3
2	Das Wichtigste in Kürze	4
2.1	<i>Ausgangslage</i>	4
2.2	<i>Bedarf an Schulinfrastruktur</i>	5
2.3	<i>Synergien für die Schulraumplanung</i>	6
2.4	<i>Das Bauprojekt</i>	6
2.4.1	Konstruktion, Material und Farbkonzept	7
2.4.2	Raumkonzept	7
2.4.3	Heizung	8
2.4.4	Nachhaltigkeit	8
2.5	<i>Standort</i>	9
3	Ansichten / Plangrundlagen	10
3.1	<i>Detail Gebäude</i>	10
4	Finanzielle Auswirkungen	12
5	Antrag an die Stimmberechtigten	14

An der Urnenabstimmung vom 15. Dezember 2019 entscheiden die Lengnauerinnen und Lengnauer über den Umbau der alten Turnhallen Campus Schulhaus Dorf in Schul- und Klassenräume. Der erforderliche Kredit beträgt Fr. 6'360'000.00. Aufgrund der Erfahrungen mit der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) wählte der Gemeinderat eine "Haus-in-Haus-Lösung". Die bestehende Aussenhülle der alten Turnhallen wird zwar saniert, jedoch in der Struktur belassen. Im bestehenden Gebäude sind 9 grosszügige Schulräume, verschiedene Gruppen- und Nebenräume wie dazugehörige Toilettenanlagen geplant. Beim Projekt handelt es sich um eine kreative Lösung die den Wert des Campus Dorf im Zentrum von Lengnau unterstreicht.

Die modernen Räumlichkeiten werden lichtdurchflutet ausgestaltet und bieten ein gutes Raumgefühl. Sie können den Bedürfnissen der Schule entsprechend flexibel als Klassenzimmer oder Spezialräume genutzt werden.

Für das vorliegende Geschäft kommt Art. 4 des Organisationsreglements der Einwohnergemeinde Lengnau zur Anwendung. Ausgaben von über Fr. 3'000'000.00 sind an der Urne zu beschliessen.

1 Vorwort des Gemeindepräsidenten

Liebe Lengnauerinnen, liebe Lengnauer

Schon wieder wollen wir von Euch die Zusage für einen grossen Kredit. Das Thema und der Grund sind immer die Gleichen. Unsere Schülerzahlen steigen und steigen. Die neue Vorlage entspricht der langjährigen Schulstrategie des Gemeinderates und ist die konsequente Fortsetzung der bisherigen Massnahmen. Zuerst der Kredit für die neue Dreifachsporthalle, welche sich nun im Bau befindet. Danach der Kredit für den Dreifachkindergarten, bei dem der Baubeginn ebenfalls stattgefunden hat. Beide Bauwerke sollten im Herbst 2020 abgeschlossen und bezugsbereit sein. Es ist allen klar, dass mehr Kindergartenkinder in Zukunft auch mehr Schüler bedeuten. Dazu kommen noch die vielen Zuzüge von Familien mit Kindern, so dass der Gemeinderat jährlich mit der Eröffnung von mindestens einer zusätzlichen Schulklasse beschäftigt ist.

Der Gemeinderat hat sich schon länger Gedanken gemacht, die Schulraumplanung an die Hand genommen und immer wieder überarbeitet. Aber es geht uns wie etlichen unserer Nachbargemeinden – die Schulraumplanung ist überholt bevor sie umgesetzt ist.

Die Idee, dass die «alten» Turnhallen zu Schulzimmern umgenutzt werden, besteht schon lange. Damit schlagen wir zwei Fliegen mit einer Klappe. Wir erhalten neuen Schulraum, und die erhaltenswerten Gebäude bleiben bestehen. Durch das vorliegende Projekt wird an der Fassade nichts verändert, da wir ein Haus im Haus bauen. Diese Idee hat den Gemeinderat überzeugt, und ich hoffe, liebe Lengnauerinnen und Lengnauer, dass es Euch ebenso ergeht und Ihr das innovative Projekt zu Gunsten der Lengnauer Schülerinnen und Schüler unterstützt. Ich bitte Euch im Namen des Gemeinderates, das bestechende Projekt und den dazugehörenden Verpflichtungskredit gutzuheissen.

Herzlichen Dank im Voraus für Euer Vertrauen.

Max Wolf
Gemeindepräsident

2 Das Wichtigste in Kürze

2.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lengnau weist in den letzten Jahren eine grosse Bevölkerungszunahme aus. Damit einher gehen stetig wachsende Schülerzahlen. In Zukunft werden die Klassen über alle Jahrgänge nicht mehr nur zweifach sondern dreifach geführt werden. Um die Schülerinnen und Schüler in der Schule unterzubringen, den Bedürfnissen der Schule in Zukunft gerecht zu werden und jeglichen auf die Schülerinnen und Schüler zugeschnittenen Ausbildungsformen zu entsprechen, ist die Gestaltung von zusätzlichem neuem Schulraum dringend notwendig. Dies auch, weil der Gemeinderat von teuren Provisorien in Containern und somit wenig nachhaltigen Lösungen generell absehen will.

Mit dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz bleibt das Areal arrondiert und bettet sich optimal in unserem Dorf ein. Den Anforderungen der Denkmalpflege des Kantons Bern wird mit dem vorgesehenen Projekt Rechnung getragen. Das als erhaltenswert eingestufte Gebäude wird von der Denkmalpflege wie folgt beschrieben:

Turnhalle mit Aula, Hauswirtschaftschule und Abwartswohnung von 1957/58

"Der Längsbau mit 3 versetzten Satteldächern bildete den Abschluss der Erweiterung der Schulanlage in den 1950er-Jahren. Er steht rechtwinklig zu den anderen Bauten und schliesst somit zum Dorf hin ab. Die diversen Funktionen drücken sich in der Gliederung des Baukörpers und in den Fassaden aus: Am nördl. Ende niedrige Aula mit leicht geknickter Stirnwand und O-seitig Kunstwerk auf Backsteinwand (4 Jahreszeiten) von Therisa Leiser-Giupponi. Der Mitteltrakt gegen W versetzt, O-seitig lange Vorhalle unter Pultdach für alle Eingänge. 2 Freitreppen. Gegen S die Turnhalle mit grossen Fenstern, die mit zeittypischen, vorgesetzten Betonrahmen gegliedert sind. Der Bau weist schöne Details auf: z.B. Aluminium-Türen mit schräg aufgesetzten Stossstangen mit Bakelitgriff. Qualitätvoller und original erhaltener Bau."

Während der Projektphase stand man mit der Denkmalpflege des Kantons in Kontakt. Sie wird das Projekt auch während der Umsetzung begleiten. Die Denkmalpflege ist vom Vorhaben begeistert.

2.2 Bedarf an Schulinfrastruktur

Auf das Schuljahr 2019/2020 besuchen 600 Kinder verteilt auf 31 Klassen die Schule Lengnau. Dies entspricht einem Wachstum von 150 Schülerinnen und Schülern in den letzten vier Jahren. Der Zuwachs von 150 Schülerinnen und Schülern macht, bei durchschnittlich 25 Kindern pro Klasse, eine kleine Schule mit 6 Klassen aus. Lengnau ist in den letzten 4 Jahren somit um eine "ganze Schule" grösser geworden.

Im Sekundarschulhaus wie auch im Mittelstufenschulhaus Campus Dorf wird derzeit jedes Zimmer als Klassenzimmer belegt, was bedeutet, dass es keine zusätzlichen Räume für abteilungsweisen Unterricht zur Verfügung stehen. Im Unterstufenschulhaus Campus Dorf kann nur ein Raum für abteilungsweisen Unterricht bereitgestellt werden.

Im Schulhaus Kleinfeld werden auf das neue Schuljahr hin zwei Zimmer frei. Das "Langzeitprovisorium" Kindergarten Kleinfeld zügelt in einen der drei neuen Kindergärten Campus Dorf.

Aufgrund des enormen Wachstums und um in Lengnau nicht übergrosse Klassen führen zu müssen, wurden in den letzten vier Jahren pro Schuljahr eine bis zwei neue Klassen eröffnet.

Der geforderte abteilungsweise Unterricht konnte so nur sehr eingeschränkt angeboten werden, resp. die Lehrpersonen wichen auf die Gänge, die Klassenzimmer anderer Klassen oder die freien Spezialzimmer im Schulhaus aus. Um die Schülerinnen und Schüler optimal fördern und fordern zu können und den abteilungsweisen Unterricht sicherstellen zu können, braucht die Schule pro zwei Klassen einen Gruppenraum. Derzeit können für die gesamte Schule effektiv zwei Gruppenräume angeboten werden. Der Mangel an Schulraum ist offensichtlich. Mit der Umsetzung des Umbauprojekts würde ein grosser Schritt erfolgen, um die Begehren der Schule zu erfüllen.

2.3 Synergien für die Schulraumplanung

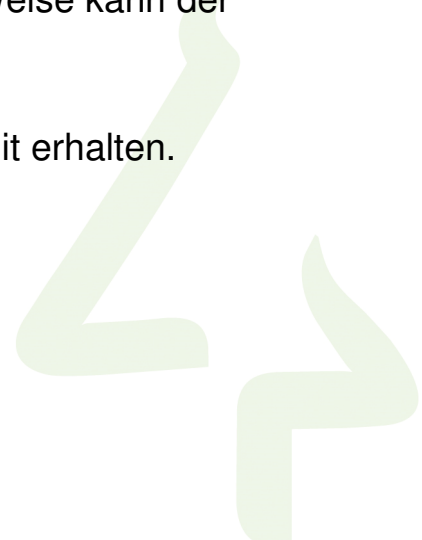
Mit der Umnutzung der alten Sporthallen lassen sich bezüglich Raumbedarf im Zuge des Campus-Gedankens willkommene Synergien erzielen. Das vorliegende Projekt lässt die Lengnauer Leitidee "zentrumsnah mit kurzen Wegen, effizient und umweltfreundlich" auch in ihrem Programm als Energiestadt aufscheinen und ist ein weiterer Meilenstein der Schulraumplanung des Gemeinderates. Weiterer Schulraum wird auf dem "Fleischer-Areal" ausgedehnt werden.

Bereits in der Botschaft zur Erweiterung der Schul- und Sportanlagen vom 27.11.2016 wurde darauf hingewiesen, die alten Turnhallen würden zu Klassen- und Spezialräumen umgenutzt. Der Gemeinderat hält mit dem vorgelegten Projekt an seiner langfristig ausgelegten Strategie fest. So sind alle Schulräumlichkeiten im Campus Dorf nahe beieinander und bieten eine optimale Bewegungsfreiheit für die Nutzer und Nutzerinnen.

2.4 Das Bauprojekt

Das bestehende erhaltenswerte Gebäude bleibt von aussen weitgehend unverändert. Die Baustruktur wird wo nötig an den Fassaden saniert. Vorgeschlagen wird ein Projekt „Haus im Haus“. Aus denkmalpflegerischer Sicht eine anzustrebende Lösung. In die alten Turnhallen werden zurückversetzt zur Aussenfassade Zwischenwände aus Glas und Holz sowie Deckenkonstruktionen in Holzbauweise erstellt. Der Isolationsperimeter wird neu definiert, die bestehenden Fassaden mit den zeittypischen, vorgesetzten Betonrahmen bleiben somit erhalten. Tageslicht in den Untergeschossen wird ostseitig über einen „Bärengaben“ (Lichtschaft) gewährleistet. Auf diese Weise kann der notwendige Schulraumbedarf erweitert werden.

Das Gesamtbild des Campus Schulhaus Dorf bleibt somit erhalten.



2.4.1 Konstruktion, Material und Farbkonzept

In das bestehende Tragwerk aus Beton werden Glas- und Holztragwände sowie Holzdecken erstellt. Eine Abdichtung der unteren Turnhalle wird vorgesehen, um Feuchtigkeitsschäden zu verhindern. Ost- und westseitig bringen raumhohe Verglasungen Tageslicht in die Schulräume. Das „Haus im Haus“, also die innere Hülle bildet die neue thermische Trennung und kann auf die gewünschte Raumtemperatur geheizt werden, während die Zwischenräume zur bestehenden Fassade nur temperiert bleiben. Die Werkräume im Untergeschoss erhalten eine Galerie, um individuelle Gruppenarbeiten zu ermöglichen. Die Unterrichtsräume im Erd- und Obergeschoss sind identisch und können nach Bedarf als Klassenzimmer oder Spezialräume genutzt werden. Die alten Dachbinder werden freigelegt und sichtbar gemacht, das Dach wird den heutigen Normen entsprechend isoliert. Die Wandoberflächen zeigen die Konstruktion Glas und Holz. Eine Akustikdecke soll einen optimalen Unterricht gewährleisten. Als Bodenbelag in den Unterrichtsräumen wird ein Linoleum vorgeschlagen, welcher die verschiedenen Geschosse farblich differenziert.

2.4.2 Raumkonzept

Insgesamt entstehen 6 zusätzliche Unterrichtszimmer im Erd- und Obergeschoss. Im Untergeschoss entstehen 2 Werkräume und 1 Maschinenraum mit Galerien. 4 flexibel nutzbare Gruppenräume ergänzen das Raumprogramm. Die Untergeschosse werden über die bestehenden Treppenanlagen erschlossen, die zwei Obergeschosse über eine neue einläufige Treppe.

Ein „Bärengraben“ im Untergeschoss ermöglicht das Arbeiten (Schweissen) im freien und bietet Sitzgelegenheiten für Gruppenarbeiten. Lager- und Materialräume zu den Werkräumen ergänzen das Raumangebot.

Die alten Toilettenanlagen im mittleren Gebäudetrakt werden erneuert und den heutigen Anforderungen entsprechend teils hindernisfrei angepasst. Ein Aufzug ermöglicht einen hindernisfreien Zugang mit dem Rollstuhl in die unteren und oberen Geschosse via bestehende zentrale Erschliessung

im Erdgeschoss. Der heutige Gebäudezugang vom Schulareal bleibt unverändert.

2.4.3 Heizung

Wie bei den übrigen Bauten im Campus Dorf ist vorgesehen, das gesamte Gebäude neu am Wärmeverbund mit erneuerbaren Energien (Holz) anzuschliessen. Sollten sich wegen Beschwerden und Einsprachen weitere Verzögerungen beim Wärmeverbund ergeben, wird übergangsmässig der Anschluss an die bestehende Ölheizung im Mittelstufenschulhaus Dorf vorgesehen. Langfristig gesehen ist der Anschluss an den Wärmeverbund die nachhaltigste und daher anzustrebende Lösung.

2.4.4 Nachhaltigkeit

Die Einwohnergemeinde Lengnau erlangte das Energiestadtlabel. Der Gemeinderat sieht vor, die alten Turnhallen in einem angemessenen Minergie-Standard umzubauen, resp. zu sanieren. Damit sind eine hochwertige Gebäudeinnenhülle (Haus-in-Haus-Projekt), optimale Tageslichtverhältnisse und schadstoffarme Innenräume garantiert. Die vorgesehene Bauweise (vornehmlich in Holz) verursacht eine geringe Umweltbelastung.

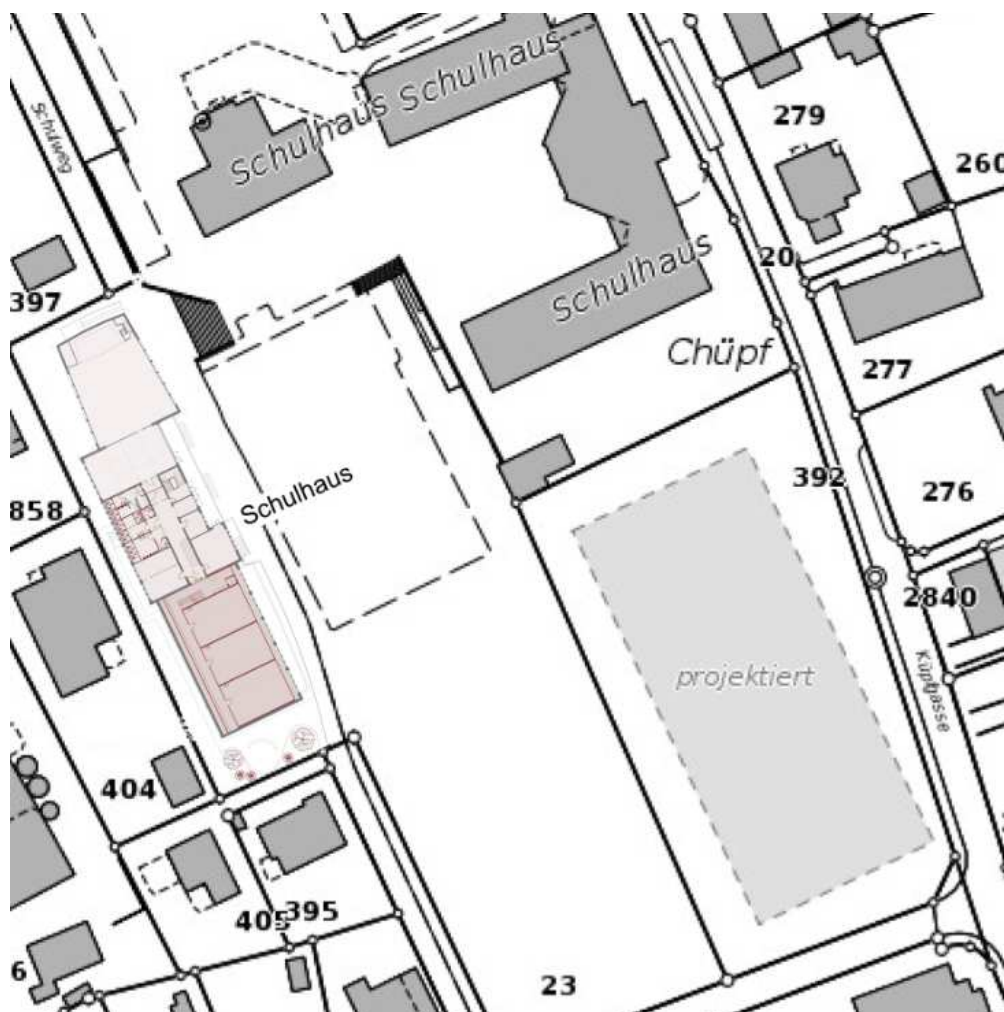
Die Grundsätze des ökologischen Bauens werden eingehalten. Eine gute Wärmedämmung im Innern des bestehenden Gebäudes sorgt für geringe Wärmeverluste und einen geringen Energieverbrauch. Der sommerliche Wärmeschutz wird durch neue automatische Storen (Rollo) erbracht. Da der Bau gegen Osten und Westen ausgerichtet ist, wird es im Süden keine Fenster geben.

Die Innenräume werden natürlich belüftet. Die gewählte Holzbauweise ist in ökologischer Hinsicht vorbildlich. Insbesondere bindet der Holzbau im Innern der alten Turnhallen wenig graue Energie.

Auch die Umgebungsgestaltung ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Es werden ausschliesslich einheimische Pflanzen eingesetzt.

2.5 Standort

Das Gemeindegebiet von Lengnau ist relativ eng gefasst. Der Gemeinderat will die bestehende Bausubstanz im Zentrum weiter geschickt nutzen, bestmöglich sanieren und erhalten. Die sinnvolle Umnutzung minimiert das Risiko der Vernachlässigung des Gebäudes mit einer "halbherzigen" Nutzung als Notlösung und reagiert sehr positiv und ausdrucksstark auf die sich im Bau befindliche Sporthalle und die Kindergärten.



Mit der zentralen Anlage kann zukünftig äusserst flexibel auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Schule reagiert werden. Sie zeigt auch, welche Bedeutung die Behörden der Schule beimessen.

Das heterogene Quartier rund um das Schulareal erfährt mit der Umnutzung keine Änderung. Die Erschliessung des Gebäudes wird wie bestehend beibehalten.

3 Ansichten / Plangrundlagen

3.1 Detail Gebäude

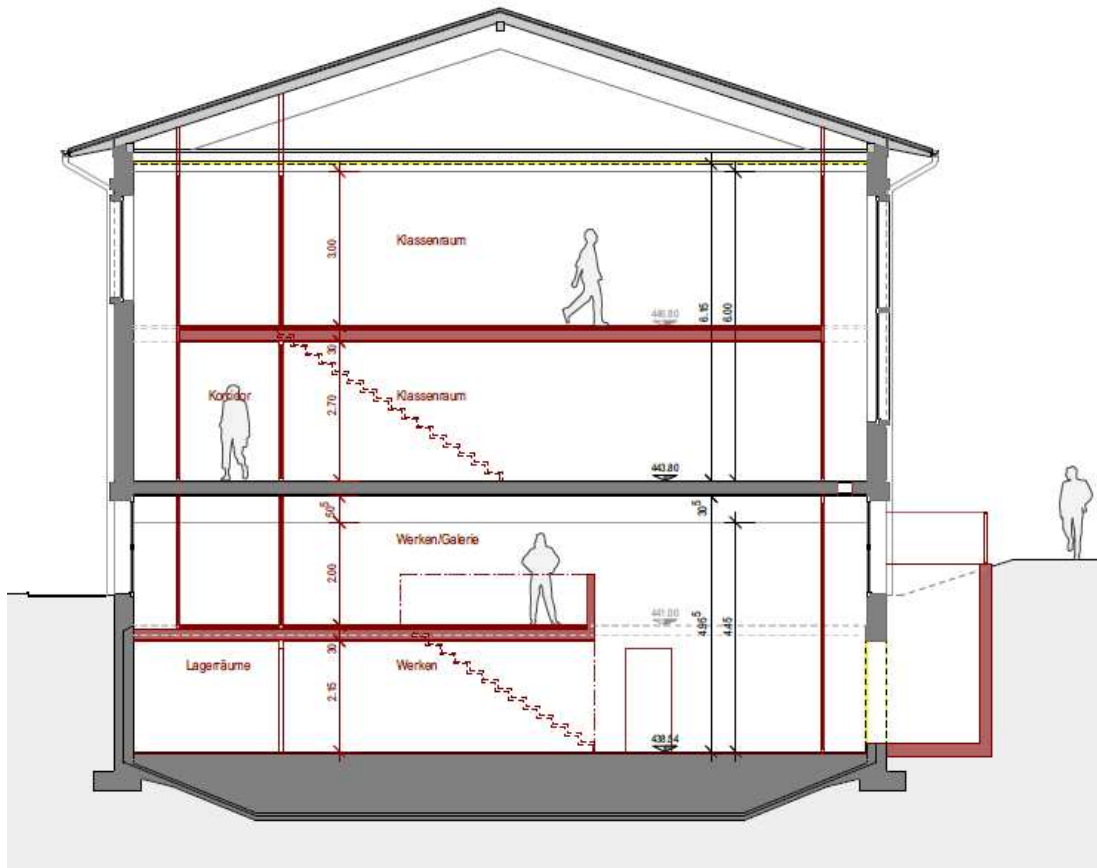


Abbildung 1 Gebäudeschnitt



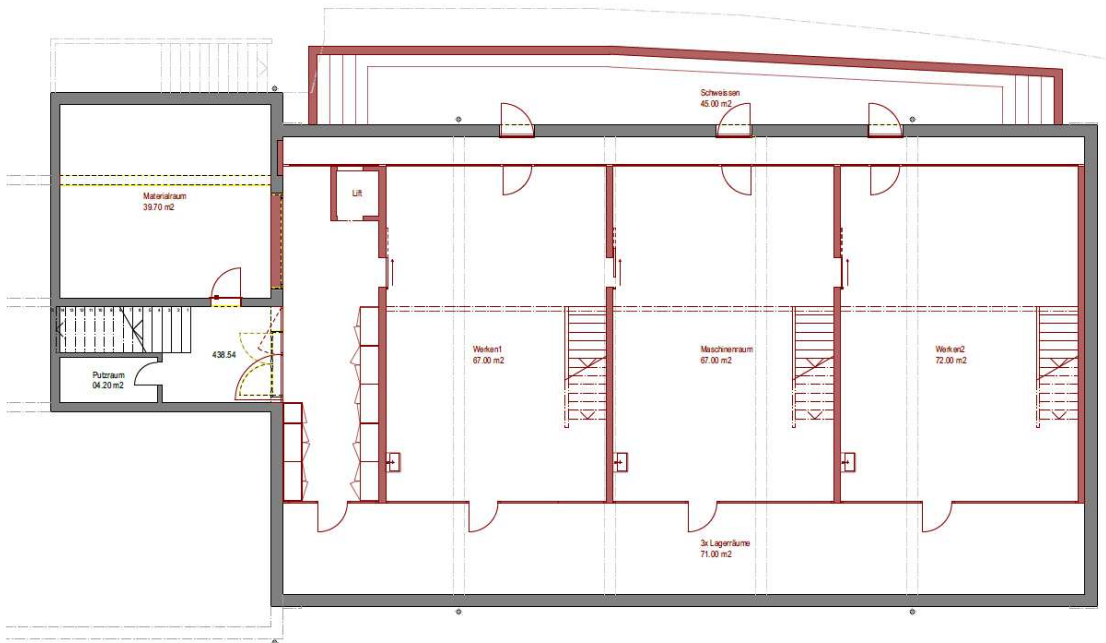


Abbildung 2 Grundriss 2. UG

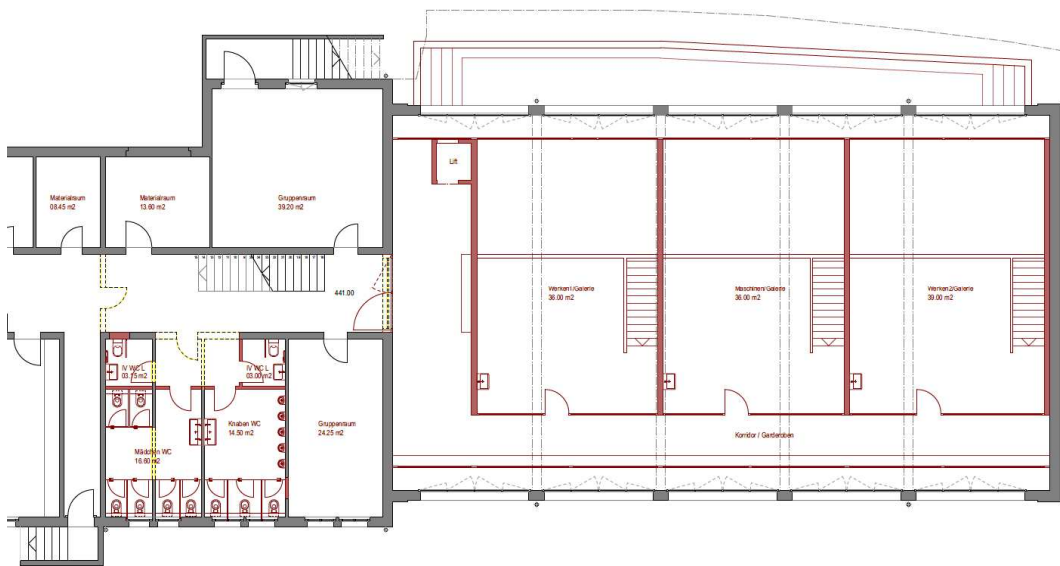


Abbildung 3 Grundriss 1. UG



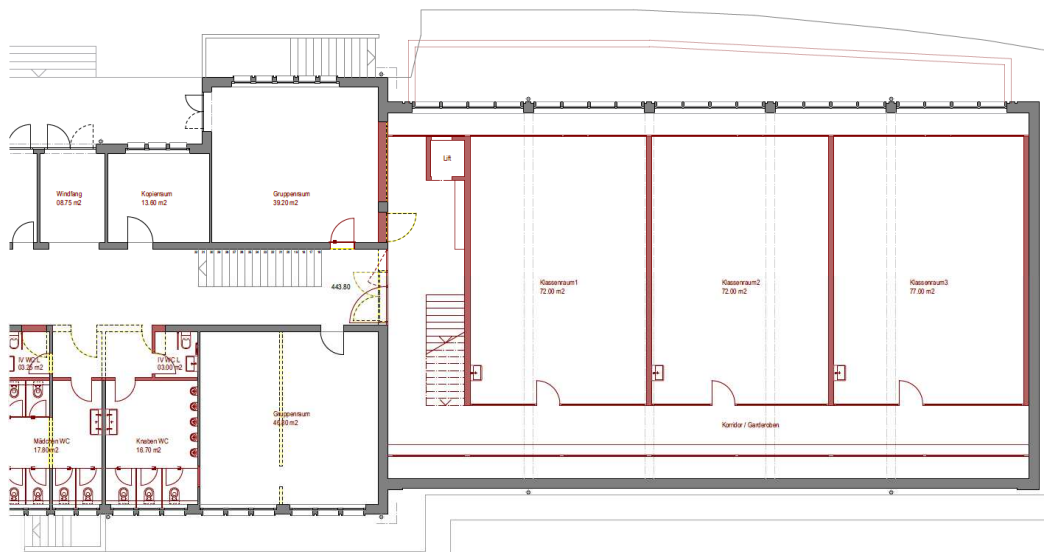


Abbildung 4 Grundriss EG

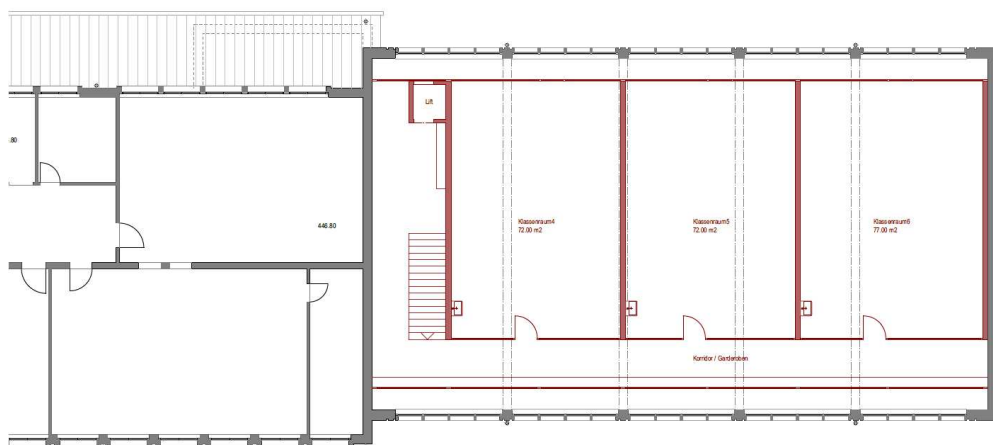


Abbildung 5 Grundriss 1. OG

4 Finanzielle Auswirkungen

Der Umbau der alten Turnhallen Campus Schulhaus Dorf ist mit Kosten von Fr. 6'360'000.00 veranschlagt. Die Finanzierung des Projektes erfolgt aus eigenen Mitteln.

Die detaillierten Kosten für das Umbauprojekt sind folgende:

Was	Kosten in Franken
Vorbereitungsarbeiten	60'000.00
Gebäude	4'770'000.00
Umgebung	180'000.00
Baunebenkosten und Übergangskonten	800'000.00
Ausstattung	550'000.00
Total Kosten	6'360'000.00

Kalkulierte Kapitalkosten pro Jahr

Bei den kalkulierten Kapitalkosten werden sowohl die Investitionen, als auch die Abschreibungen (gemäss HRM 2 über die Laufzeit von 25 Jahren) und die kalkulatorischen Zinsen zu einem Satz von 5% berechnet. Bei effektiv gerechneten Kosten würde, sofern die Einwohnergemeinde Lengnau über genügend liquide Mittel verfügt, die kalkulatorischen Zinsen wegfallen.

Kapitalkosten in Franken	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Investition laufendes Jahr	3'000'000	3'360'000				
Wert vor Abschreibungen per 31.12.	3'000'000	6'360'000	6'105'000	5'850'000	5'595'000	5'340'000
Abschreibungen		255'000	255'000	255'000	255'000	255'000
Kalkulatorischen Zinsen	150'000	318'000	305'000	292'500	280'000	267'000

Betriebskosten pro Jahr

Die betrieblichen Mehrkosten gegenüber der heutigen Turnhallen-Lösung werden auf Fr. 80'000.00 veranschlagt. Während dem Umbau werden die Mehrkosten noch nicht berechnet.

Folgekosten pro Jahr

Folgekosten in Franken	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kalkulatorische Zinsen	150'000	318'000	302'000	287'000	273'000	259'000
Abschreibungen		255'000	255'000	255'000	255'000	255'000
Betriebskosten pro Jahr		40'000	80'000	80'000	80'000	80'000
Folgekosten pro Jahr	150'000	613'000	637'000	622'000	608'000	594'000
In 1/10 Steuern (Steuerzehntel)	0.21	0.88	0.91	0.89	0.87	0.85

Auswirkungen auf Steuern und Gemeindefinanzen

Im Durchschnitt der nächsten 25 Jahre, ist mit einer Mehrbelastung von 0,72 Steuerzehnteln zu rechnen. Durch den Abbau von Eigenkapital werden diese Kosten aufgefangen.

5 Antrag an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Lengnau einstimmig, die Vorlage Umbau der alten Turnhallen Campus Schulhaus in Schul- und Klassenräume und den dazugehörigen Verpflichtungskredit von Fr. 6'360'000.00 anzunehmen.

Einwohnergemeinde Lengnau BE

Max Wolf
Gemeindepräsident

Marcel Krebs
Geschäftsleiter