Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Gemeindezentrum Lötschberg, Sanierung Mitteltrakt (Lötschbergsaal), Heizungs- und Lüftungsanlagen, energetische Massnahmen; Verpflichtungskredit

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 39 a) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Dem Projekt Gemeindezentrum Lötschberg, Sanierung Mitteltrakt (Lötschbergsaal), Heizungs- und Lüftungsanlagen, energetische Massnahmen; Verpflichtungskredit, wird zugestimmt.
2. Hierfür wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 2'590'000.00 bewilligt.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 39 a) der Gemeindeordnung.
4. Für die Finanzierung des vorliegenden Verpflichtungskredites werden CHF 800'000 aus der Spezialfinanzierung „Mehrwertabschöpfung“ entnommen.
5. Die Abrechnung über diesen Kredit ist nach Beendigung der Arbeiten dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Ausgangslage

Das Gemeindezentrum Lötschberg wurde in den Jahren 1987 / 1988 erbaut. Trotz der langjährigen Instandhaltungsplanung und des laufend durchgeführten Unterhalts sind der Lötschbergsaal und die technischen Einrichtungen etwas veraltet. Energetisch entsprechen verschiedene Bauteile nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Der Lötschbergsaal ist das eigentliche Herzstück und Aushängeschild der gesamten Anlage. Gute akustische Verhältnisse sowie freie Sichtbezüge aus dem Saal auf die Bühne, bilden gute Grundvoraussetzungen für verschiedenartige Anlässe. Oberflächen, Lichtverhältnisse und das allgemeine Erscheinungsbild sind jedoch in die Jahre gekommen und haben eine gezielte Veränderung verdient.

Die Fluchttüren in den Innenhof, die Lüftungsanlagen (ohne Wärmerückgewinnung), die Rückwand der Bühne (ohne Aussendämmung), die Einstellhalle im 1. UG (ohne Deckendämmung) und die elektrische Bodenheizung unter dem Saalboden genügen ebenfalls nicht mehr den Anforderungen, um nur einige aufzuzählen. Sicherheitstechnische Mängel bestehen beim technischen Brandschutz und bei der Personensicherheit, welche auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden müssen. Die Behaglichkeit im Saal (Lüftung) und die vorhandenen Treppenstufen (Stolperfallen) sind seit Jahren ein Thema und werden regelmässig von den Besuchern gerügt.

Die Abteilung Finanzen hat beim Architekturbüro Spörri Graf Partner, APP AG, Bern im Jahr 2012 eine Zustandsanalyse für das gesamte Gemeindezentrum Lötschberg in Auftrag gegeben. Daraus ist im Jahr 2015 ein Vorprojekt für die energetische Sanierung des Mitteltraktes (Saaltrakt) und der Wärmeerzeugung entstanden. Der Gemeinderat hat anlässlich der Beratung des Investitionsprogrammes im Jahr 2017 beschlossen, diese Sanierung aus finanzpolitischen Gründen ins Jahr 2021 zu verschieben.

An seiner Sitzung vom 13. Dezember 2019 hat der Gemeinderat dem Planungskredit «Gemeindezentrum Lötschberg, energetische Sanierung Saaltrakt» von CHF 147'000 beschlossen und so grundsätzlich dem weiteren Vorgehen zugestimmt.

2. Bericht

Die Verantwortlichen der Abteilung Finanzen haben in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Spörri Graf Partner, APP AG, Bern und den Fachplanern Haustechnik das Bauprojekt ausgearbeitet. Die Sanierung beinhaltet folgende Hauptpositionen:

- Neuer Terrazzo-Bodenbelag im Saal, Foyer und Empore
- Neue Beleuchtung im Saal, Foyer und 1. UG Einstellhalle; Anpassungen der Notbeleuchtung
- Einbau einer konventionellen Bodenheizung an Stelle der bestehenden Elektroheizung
- Einbau eines Windfanges zum Foyer
- Einbau einer neuen Schiebetrennwand Saal / Foyer
- Teilersatz Fenster / Türen / Glasersatz
- Aussenwärmedämmung Saalrückwand
- Dämmung der Einstellhallendecke 1.UG
- Neue Wärmeerzeugung mittels Wärme- und Energieverbund Spiez (WEV) anstelle der bestehenden Ölheizung und Wärmepumpe (ausser Betrieb)
- Anpassungen der Lüftungsanlagen, neue Monoblocks mit Wärmerückgewinnung

Der neue Bodenbelag, das neue Farbkonzept und die neuen Beleuchtungen werden dem Saal und dem Foyer ein frisches und neuzeitliches Erscheinungsbild geben. Brandschutztechnisch wird der Saal den neusten geltenden Vorschriften angepasst.

Neue Wärmeerzeugung

Die beiden bestehenden Öl-Heizkessel und die mittlerweile nicht mehr funktionstüchtige Wärmepumpe müssen ersetzt werden. Es ist vorgesehen, die Wärmeerzeugung über den bestehenden Wärme- und Energieverbund Spiez (WEV) sicher zu stellen. Dazu wurde bereits im Jahr 2014 die Zuleitungen ab der Stockhornstrasse in den Bereich Zentrale Nord geführt. Ein weiterer Betrieb mit fossilen Brennstoffen ist nicht mehr zeitgemäss und wird für Neubauten und Sanierungen in einigen Jahren vermutlich gesetzlich verboten werden. Es gilt deshalb bereits heute konsequent Heizungssysteme mit erneuerbarer Energie einzusetzen.

zen. Aus diesem Grund hat die Abteilung Finanzen bewusst auf eine Variantenberechnung mit fossiler Energie verzichtet. Die verschiedenen, in Frage kommenden Heizsysteme wurden bereits anhand des Vorprojektes des Heizungsplaners evaluiert. Daraus wurden zwei Varianten «Wärmeverbund 100% (180 kW)» und «Wärmeverbund Anteil 60% (120 kW) mit einer Wärmepumpe 40 % (60 kW)» gegenübergestellt. Eine Variantenberechnung ohne Wärmeverbund wurde nicht verfolgt. Einerseits gilt es, die bisherige Strategie, alle möglichen Gemeindeliegenschaften an den Wärmeverbund anzuschliessen fortzuführen, auf der anderen Seite wäre auch der bisher geleistete Anschlussbeitrag von CHF 27'600 im Jahr 2014 «verloren».

Über eine Betrachtungsdauer von 20 Jahren ergeben sich folgende jährliche Kosten:

	Wärmeverbund 100 %	WEV 60% / WP 40%
<i>Investitionsausgaben 2021 *</i>	CHF 36'400	CHF 158'800
Kapitalkosten	CHF 2'350	CHF 11'330
Wartung, Bedienung, Unterhalt	CHF 440	CHF 2'570
Energiekosten **	CHF 55'480	CHF 51'920
Total mittlere jährliche Kosten über die Betrachtungsdauer	CHF 58'270	CHF 65'820

*Die einmalige Anschlussgebühr WEV wurde bereits bei der Erstellung im Jahr 2014 zu einem grossen Teil entrichtet (CHF 27'600); eine Nachzahlung ergibt sich aus der erforderlichen Anschlussleistung.

**Inkl. jährliche Grundgebühr WEV

Die jährlichen Gesamtkosten sind bei der Variante Wärmeverbund 100% um CHF 7'550 niedriger als bei der Variante mit Wärmepumpe. Auf die Betrachtungsdauer von 20 Jahren ergibt dies einen Betrag von CHF 151'000.

Die verschiedenen energetischen Massnahmen Fassadendämmungen, Glasersatz, neue Beleuchtungen, Wärmerückgewinnung auf den Lüftungsanlagen, Brauchwarmwassereinbindung mit einer Frischwasserstation usw., werden zu erheblichen Einsparungen im Energieverbrauch führen. Diese Einsparungen genau zu eruieren ist aufgrund der komplexen und aufwändigen Gebäudetechnik sehr schwierig und nicht genau zu beziffern. Die einzelnen Gebäudebereiche werden nicht separat gezählt und die jeweiligen Verbräuche variieren sehr stark, je nach Anzahl der Belegungen im Saal und im Gewerbebereich. Die Fachplaner gehen allgemein von einer Energieeinsparung zwischen 20% – 30% übers ganze Gebäude aus.

Energieeinsparungen durch neue Beleuchtungen

Es ist vorgesehen, die gesamte Saalbeleuchtung durch LED-Leuchten zu ersetzen. Ebenfalls wird die Einstallhalle im 1. Untergeschoss im Zusammenhang mit der Dämmung der Deckenuntersicht eine neue LED-Beleuchtung (über Bewegungsmelder gesteuert) erhalten. Mit diesen Massnahmen wird eine Energieeinsparung gegenüber dem Ist-Zustand von 22'193 kWh/a Jahr prognostiziert. Bei einem Preis von 23 Rp./kWh ergibt dies eine Einsparung von CHF 5'104 pro Jahr, dazu soll der Wartungsaufwand um ca. CHF 1'300 kleiner werden, dies ergibt eine jährliche Ersparnis von CHF 6'404.

Über die angenommene Lebensdauer von mindestens 20 Jahren ergibt dies eine berechnete Einsparung von CHF 128'088. Die Investitionskosten von CHF 85'970 für die Beschaffung der Leuchten und die Installationsarbeiten werden somit nach 13 Jahren amortisiert sein.

Solaranlagen

Der Einsatz von Sonnenkollektoren oder Solarpanelen ist aufgrund der Ausrichtung und der «komplizierten» Dachform mit verschiedenen Dachflächen/Aufbauten nicht geeignet. Der Einsatz von weiteren, geeigneten und wirtschaftlichen Solaranlagen ist bei den kommenden Gebäudesanierungen vorgesehen (Bsp. Schulzentrum Längenstein B-Gebäude).

Es ist vorgesehen, die Sanierungsarbeiten im Sommer/Herbst 2021 auszuführen. Für diese Arbeiten wurde der Saal bereits seit langer Zeit vorsorglich für drei Monate gesperrt, d.h. es wurden für diese Zeitspanne keine Reservationen entgegengenommen.

3. Finanzielle Auswirkungen / Kostenvoranschlag

Der erarbeitete Kostenvoranschlag der beauftragten Architekten und Fachplaner beläuft sich auf CHF 2'588'500 inkl. MwSt. (KV-Genauigkeit +/- 10%).

Kostenvoranschlag (+/- 10%)

BKP	Arbeitsgattung/Beschrieb	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten Abbrüche, Demontagen	CHF 65'500
21	Rohbau 1 Gerüstungen, Baumeisterarbeiten, Holzbau	CHF 83'000
22	Rohbau 2 Fenster/Aussentüren in Holz und Metall, Windfang Foyer Spez. Dichtungen/Dämmungen, Fassadenputze, Sonnenschutz	CHF 386'000
23	Elektroanlagen Stark- u. Schwachstrominstallationen und -Apparate Leuchten und Lampen (CHF 80'000) Gebäudeautomation (CHF 100'000) Demontagen, Entsorgungen	CHF 317'000
24	Heizungsanlagen Rückbau der alten Heizungs- und Tankanlagen Wärmeerzeugung (CHF 60'000) Wärmeverteilung (CHF 161'000) Rückbau der Lüftungsanlagen Lüftungsanlagen (CHF 199'000)	CHF 420'000
25	Sanitäranlagen Anpassungsarbeiten Schmutzwasserleitungen Anpassung Kücheneinrichtungen Saalküche	CHF 34'000
27	Ausbau 1 Gipserarbeiten Metallbauarbeiten (CHF 79'000) Schreinerarbeiten und Schliessanlagen Spezialverglasungen Innere Abschlüsse und neue Schiebewand (CHF 78'000)	CHF 306'000
28	Ausbau 2 Unterlagsboden Saal (CHF 63'000) Bodenbeläge aus Kunststein Saal (CHF 200'000) Bodenbeläge aus Parkett Bühne (CHF 38'000) Wandbeläge, Deckenbeläge Innere Oberflächenbehandlungen Baureinigung	CHF 359'000
289	Reserveposition Ca. 8% Reserve auf Unvorhergesehenes	CHF 161'000
291	Architekt / Generalplaner Honorare Architekt/Generalplaner, Bauingenieur, Elektroingenieur, Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteingenieur, Bauphysiker, Brandschutzingenieur	CHF 367'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF 43'000

	Ersatz der Vorhangsysteme Service- und Sicherheitsarbeiten Bühnentechnik		
4	Umgebungsarbeiten Gärtnerarbeiten, Instandstellung Beläge	CHF	10'000
5	Baunebenkosten Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Versicherungen, etc.	CHF	37'000
	Total inkl. MwSt.	CHF	2'588'500
	Kredit gerundet	CHF	2'590'000

Entnahme aus Mehrwertabschöpfung

Eine Entnahme aus der «Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung» für die Finanzierung des vorliegenden Projekts ist angebracht. Das Baureglement (Art. 103 Abs. 3) regelt die Entnahme resp. die Verwendung der geäußerten finanziellen Mittel der Spezialfinanzierung. Der Gemeinderat hat hierfür die «Ausführungsvorschriften über die Verwendung der Mittel aus der Spezialfinanzierung» am 23. März 2015 erlassen. Eine Entnahme «für die Bereitstellung und den Unterhalt von Infrastrukturanlagen der Öffentlichkeit» wird darin explizit erwähnt. (Art. 3, Abs. 2; lit. b). Zuletzt wurden der Spezialfinanzierung CHF 600'000 für den Neubau des Doppelkindergartens in Einigen entnommen.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verpflichtungskredit hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 13. November 2020 darüber beraten und beantragt für das vorliegende Projekt CHF 800'000 aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung zu entnehmen.

Im Investitionsprogramm 2021 -2025 ist für dieses Projekt in den Jahren 2021 und 2022 gesamthaft ein Betrag von brutto CHF 2'650'000 eingestellt.

Das Projekt wird gemäss HRM2 der Anlagenkategorie „Gebäude/Hochbauten« (1404) zugeordnet. Die Nutzungsdauer beträgt 25 Jahre, der Abschreibungssatz beträgt 4%. Die Abschreibungen erfolgen auf dem Produkt 4201.

4. Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, dem Verpflichtungskredit zuzustimmen.

- Tabelle Folgekosten
- Baubeschrieb detail
- Kostenvoranschlag detail

Spiez, 19. Januar 2021