



**Einwohnergemeinde  
Mühleberg**

---

Gemeindeblatt Nr. 137

**Botschaft**

zur Gemeinde-Urnenabstimmung vom  
Sonntag, **28. November 2021**

betreffend:

**Sanierung altes Schulhaus Mühleberg**





### **Ausgangslage**

Das alte Schulhaus Mühleberg wurde gemäss Bauinventar im Jahr 1836 erbaut und ist als erhaltenswertes K-Objekt eingestuft. Es bildet zusammen mit der Kirche und dem Pfarrhaus eine historische Gebäudegruppe, welche sogar im Bundesinventar erwähnt ist. Das Gebäude wurde bis zur Erstellung des neuen Schulhauses (1971) hauptsächlich als Primarschulhaus genutzt.

Zu dieser Zeit befanden sich nebst den drei Schulzimmern zwei Wohnungen für die Lehrerschaft und den Abwart im Gebäude. Im Untergeschoss sind die Sanitäreanlagen für die Lehrerschaft und die Schülerinnen und Schüler angesiedelt. Diese werden gleichzeitig ebenfalls durch die Kirchengänger benützt. Nach Aufnahme des Schulbetriebs im neuen Schulhaus Mühleberg wurden in den frei werdenden Räumen die Kirchenstube, das Gemeinderatszimmer und das Zivilstandsamt der Einwohnergemeinde Mühleberg eingerichtet. Ende 1999 sind die Zivilstandsämter des ehemaligen Amtsbezirks Laupen zentralisiert worden. Ebenfalls wurde der Umbau des heutigen Gemeindehauses fertiggestellt, so dass das Gemeinderatszimmer in das Gebäude der

Gemeindeverwaltung am Kirchweg 4 verlegt werden konnte. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des alten Schulhauses wurden anschliessend an die Kirchgemeinde vermietet. Ferner sind die WC-Anlagen im UG fix zur alleinigen Benützung der Kirche zur Verfügung gestellt worden. Die Kirchgemeinde ist auf diese Sanitäranlagen angewiesen, da der Versuch, eine Lösung im Bereich der Kirche zu realisieren, aus denkmalpflegerischer Sicht mehrfach scheiterte. Das Mietverhältnis mit der Kirchgemeinde besteht bis heute.

Die beiden bestehenden Wohnungen wurden, nachdem die Wohnsitzpflicht für die Lehrerschaft und den Abwart abgeschafft wurde, an Drittpersonen weitervermietet.



Der bauliche Unterhalt beschränkte sich in den letzten Jahrzehnten auf zwingend notwendige Massnahmen. Eine grundlegende Totalsanierung ist nie erfolgt. Auch nach dem Auszug der Schule 1971 sind keine fundamentalen Sanierungsmassnahmen vorgenommen worden. Die letzte grössere bauliche Massnahme wurde 1986 mit dem Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss realisiert.

Bereits in den Jahren 1998 bis 2001 hat die damalige Untergruppe Liegenschaften eine Studie zur Sanierung der Gebäudehülle und des Daches erstellen lassen. Damals wurde für diese Arbeiten eine Grobschätzung von ca. CHF 800'000 veranschlagt. Die Sanierung wurde als dringend eingestuft und sollte im Jahr 2002 durchgeführt werden. Aus verschiedenen Gründen hat die Sanierung bisher nicht stattgefunden und wurde immer wieder verschoben.



In der vom Gemeinderat erarbeiteten Eigentümerstrategie war vorgesehen, die Gesamtsanierung des alten Schulhauses gemeinsam mit der Absicht zur Realisierung eines Gemeindezentrums am Standort des ehemaligen (neuen)

Schulhauses Mühleberg vorzunehmen. Die Weichen für dieses Projekt sind allerdings noch nicht gestellt. Die Zwischennutzung des neuen Schulhauses als Kollektivunterkunft für Asylbewerber läuft frühestens Ende 2022 aus und kann gemäss Mietvertrag optional bis Dezember 2023 verlängert werden. Seit dem Jahr 2001 besteht beim alten Schulhaus ein Sanierungsstau betreffend der Gebäudehülle. Die heutigen wärme- und energietechnischen Standards können bei weitem nicht erfüllt werden und mittlerweile haben die restlichen Bauteile, wie z.B. die Haustechnik, ebenfalls ihre zeitliche Lebensdauer erreicht. So haben sich derweil Wassereinbrüche bei Dach und Fassade zu häufen begonnen und auch Schäden am Dach mussten schon mehrfach behoben werden. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, das Projekt für eine Gesamt-sanierung des alten Schulhauses in Angriff zu nehmen und nicht weiter zuzuwarten.

### **Vorabklärungen**

Als erstes wurde mit der Kirchgemeinde Mühleberg als Hauptmieterin das Gespräch gesucht. Es sollten zum einen die Raumbedürfnisse geklärt werden und andererseits stand die Frage im Raum, ob die Kirchgemeinde allenfalls das Gebäude in ihr Eigentum übernehmen möchte. Gleichzeitig wurde eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben, damit der Gebäudewert für einen allfälligen Verkauf der Liegenschaft ermittelt werden konnte. Die Schätzung hat einen Liegenschaftswert von rund CHF 750'000 im aktuellen Zustand ergeben. Nach anfänglichem Interesse hat die Kirchgemeinde allerdings einen Kauf ausgeschlossen. Vielmehr wurde eine langfristige Miete als Hauptmieterin favorisiert.

Ebenfalls wurde geprüft, ob die Liegenschaft auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten werden könnte. Das Problem dabei ist, dass das Gebäude in der Zone für öffentliche Nutzung steht. Dadurch müsste die Liegenschaft vorgängig in eine Wohnzone umgezont werden. Dies wurde mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern bereits im Rahmen der Eigentümerstrategie abgeklärt. Eine Umzonung wurde nicht in Aussicht gestellt. Ebenfalls spricht gegen einen Verkauf, dass die beiden ehemaligen Schulgebäude als Einheit auftreten und auch in Zukunft öffentliche Nutzungen auf dem Gelände vorgesehen sind. So wird der Vorplatz weiterhin als öffentlicher Parkplatz für die Kirche genutzt. Ebenfalls werden mit der zukünftigen Vision eines

Gemeinde-/Begegnungszentrums allfällige Emissionen nicht zu vermeiden sein, was unweigerlich Potenzial für Nachbarstreitigkeiten und Lärmklagen birgt. Das andere ehemalige Schulgebäude wird nach der Nutzung als Kollektivunterkunft nicht zu verkaufen sein, da sich im Untergrund ein öffentlicher Schutzraum befindet und die Gemeinde diesen zwingend erhalten resp. vermutlich sogar erweitern muss.

## **Projekt**

Aus den vorgenannten Gründen wurde bei der Ausarbeitung des Sanierungsprojekts auf die räumlichen Bedürfnisse der Kirchgemeinde soweit wie möglich Rücksicht genommen. Es ist vorgesehen, dass die Kirchgemeinde die WC-Anlagen im Untergeschoss, das ganze Erdgeschoss und die Räumlichkeiten im Obergeschoss Ost mietet. Die Wohnungen im Obergeschoss West und im Dachgeschoss werden zur Vermietung an Dritte freigegeben. Damit für die Kirch- und Einwohnergemeinde eine gewisse Planungssicherheit besteht, wurde eine Vereinbarung für einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre unterzeichnet. Nach Ablauf dieser Dauer verlängert sich der Mietvertrag stillschweigend oder kann unter Einhaltung der Kündigungsfrist von einem Jahr aufgelöst werden.



Die zentralsten Arbeiten der Gesamtanierung sind die energetische Sanierung der Gebäudehülle und des Daches, die Erneuerung der Haustechnik inkl. Heizsystem und die Erneuerung aller Sanitäreanlagen inkl. Sicherstellung des hindernisfreien Zugangs in die WC-Anlagen im Untergeschoss.

Die Bauverwaltung hat für die Ausarbeitung eines Sanierungsprojektes das Architekturbüro Pawlik + Wiedmer GmbH, Bern, beauftragt. Diese Firma ist spezialisiert auf Sanierungen und Ausbauten bei geschützten Gebäuden. So wurde bereits in der jetzigen Phase die kantonale Denkmalpflege betreffend Machbarkeit mit einbezogen.

Aufgrund des Schutzstatus des Gebäudes kann die Dämmung nur nach innen gemacht werden. Der Estrich bleibt unbeheizt, wird aber komplett inkl. Unterdach isoliert. Die Heizungsanlage wird von einer Öl- auf eine alternative umweltfreundliche Variante umgestellt. Die WC-Anlagen im Untergeschoss werden komplett saniert. Mit der Entfernung des Öltanks entsteht der Raum für ein Behinderten-WC und geschlechtergetrennte Toiletten. Der Technikraum und die Waschküche verbleiben am heutigen Standort. Der hindernisfreie Zugang von aussen (Seite Kirche) wird mit einer behindertengerechten Rampe sichergestellt. Ferner werden sämtliche bestehenden Küchen und sanitären Anlagen in den Wohnräumen ersetzt. Ebenfalls müssen sämtliche Fenster ersetzt werden. Auch die elektrischen Installationen bedürfen einer Gesamtanierung, da diese die heutigen Sicherheitsstandards nicht mehr erfüllen. Ebenso sind sämtliche wasserführenden Leitungen marode und müssen saniert/ersetzt werden.







## **Kosten**

Für all diese Arbeiten hat der Architekt einen Kostenvoranschlag von 1.8 Mio. Franken erstellt. Für die Kostenschätzung wurden bereits mehrheitlich Begehungen mit einheimischen Gewerbetreibenden durchgeführt. Die Preise basieren daher auf ziemlich konkreten Offerten der Handwerker. Im KV sind gewisse Reserven für Unvorhergesehenes eingerechnet; die Genauigkeit wird mit +/- 10 % angegeben.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Mühleberg entscheiden gemäss Art. 20 lit. a des Organisationsreglementes an der Urne über Sachgeschäfte mit einmaligen Ausgaben von mehr als 1.2 Millionen Franken. Für die Sanierung des alten Schulhauses Mühleberg beantragt der Gemeinderat bei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einen Verpflichtungskredit in der Höhe von 1.8 Millionen Franken.

Die Sanierung kann aus eigenen Mitteln finanziert werden. Eine Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital ist nicht erforderlich. Die gesamte Parzelle der ehemaligen Schulanlage Mühleberg liegt in der Zone für öffentliche Nutzung und ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Die Abschreibung der Investition erfolgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsmodells HRM2 linear mit einem jährlichen Abschreibungssatz von vier Prozent über die nächsten 25 Jahre. Der Abschreibungsaufwand von voraussichtlich 72'000 Franken wird mit Mietzinseinnahmen in gleicher Höhe gedeckt. Die Betriebskosten beschränken sich für die Gemeinde im Wesentlichen auf den allgemeinen, baulichen Unterhalt sowie die Versicherungsprämien. Die übrigen Betriebskosten (Heizkosten, Strom, Wasser, Abwasser, Kehricht) werden durch die Mietparteien bezahlt. Über die durch die Sanierung verlängerte Lebensdauer des Gebäudes berechnet, werden die Erträge für die Gemeinde höher ausfallen als die Investitions- und Folgekosten.

### **Haltung des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hat die Notwendigkeit einer Totalsanierung erkannt. Er möchte das Gebäude auf Grund seiner dominanten Lage und als mitprägenden Bestandteil der Kirche Mühleberg erhalten und empfiehlt der Stimmbevölkerung die Annahme der Vorlage.

### **Abstimmungsvorlage (Antrag des Gemeinderates):**

Genehmigung des Verpflichtungskredites von CHF 1'800'000 für die Gesamtsanierung des alten Schulhauses Mühleberg.

## **Wie geht es weiter?**

### **- bei Annahme der Vorlage**

Der Gemeinderat löst die weiteren Arbeiten zur Einreichung des Baugesuchs beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland aus. Die Eingabe ist im Frühling 2022 vorgesehen. Nach Erteilung der Baubewilligung sollte im Herbst 2022 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Der zeitliche Ablauf ist allerdings abhängig von der Dauer des Bewilligungsverfahrens.

### **- bei Ablehnung der Vorlage**

Die aktuelle Situation bleibt bis auf Weiteres bestehen. Es müsste anschliessend geprüft werden, welche Arbeiten ausgeführt werden müssen, um die dringendsten Mängel zu beheben. Dies würde sich vermutlich auf die Instandstellung der Fassade und die Sanierung des Daches beschränken. Aber auch hier ist zu erwarten, dass die Kosten in die Kompetenz der Stimmbevölkerung im Rahmen einer Gemeindeversammlung fallen würden. Ein erheblicher Sanierungsbedarf bliebe weiterhin bestehen und es muss mit erhöhten Investitionen für die Instandhaltung gerechnet werden. Ebenfalls drohen weitere Leerstände der Wohnungen, da die Räumlichkeiten im heutigen Zustand nicht mehr zeitgemäss sind.