

Annäherung Machbarkeit

Miete / Kauf Airport Business Center
anstelle Bau Provisorium / Sanierung Mühlemattschule Oberstufe

Raumangebot:

Im Airport Business Center sind folgende Räume zu vermieten (es sind nicht alle vorhandenen einzeln aufgeführt):

| | | | |
|-------------------------|-----------|-------------|--------------------|
| 36 m ² | 64 | 450.00 p.m. | 150.00 p.a. |
| 22 – 49 m ² | 64-66 | | 120.00 p.a. |
| 1'050 m ² | 66 | | 180.00 p.a. |
| 518 m ² | 66 | | 150.00 p.a. |
| 240 m ² | 60 | | 170.00 p.a. |
| 208 m ² | 62 | | 170.00 p.a. |
| 61 m ² | 60 | | 190.00 p.a. |
| 131 m ² | 62 | | 190.00 p.a. |
| 91 m ² | 60 | | 180.00 p.a. |
| <u>56 m²</u> | <u>62</u> | | <u>180.00 p.a.</u> |
| 2'355 m ² | | ∅ | 168.00 p.a. |

(gemäss Info Gemeinde sind 2'800 m² vorhanden, gleich viel wie für den Neubau veranschlagt sind)

Bei einem m² von durchschnittlich 168.00 p.a. ergibt dies jährlich CHF 470'400.00

Wenn eine Partei so viel Mietraum für mehrere Jahre übernimmt,
ist eine Mietzinsreduktion von 25 bis 33 % (∅ 29 %)

selbstverständlich:

168.00 * 71 % = 120.00 pro m² oder jährlich CHF 336'000.00

Ergibt für 5 Jahre bei 2'800 m² **CHF 1'680'000.00**

Bei dieser Schüler:innenzahl ist mit 19 Klassen zu rechnen, allenfalls 20 (Quelle BfS). Diese benötigen 20 Schulräume und wie folgt beschrieben Fachräume:

Richtwert 70 m² pro Klasse¹⁾

bei 378 Schüler:innen

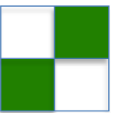
(gemäss Präsentation) **1'400 m²**

Gemäss Info Gemeinde notwendig²⁾ 2'800 m²

ergibt Fachräume/Wände/Korridore/Sanitär 1'855 m² ²⁾

¹⁾Bei Schulzimmern mit 86 m² gelten Gruppenräume bereits abgedeckt.

²⁾Die m² Zahl von 2'800 scheint als gross veranschlagt, was auch von Fachpersonen so beurteilt wird.



| | |
|--|----------------------------------|
| plus 10 Gruppenräume à 25 m ² ¹⁾ | 250 m ² |
| Therapieraum Logopädie | 25 m ² |
| Natur und Technik | 85 m ² |
| Material- und Vorbereitungsraum | 30 m ² |
| Wirtschaft/Arbeit/Haushalt | 190 m ² |
| Multifunktionaler Raum/Aula | 175 m ² ³⁾ |
| Instrumentalunterricht | 25 m ² |
| | |
| Aufenthaltort für Lehrpersonen | 100 m ² |
| Lager für Lehrmittel | 100 m ² |
| Sitzungs- und Besprechungszimmer 2 | 40 m ² |
| Büro Schulleitung/Schulsekretariat | <u>25 m²</u> |
| Fachräume und Büro/Sitzungszimmer etc. | 1'045 m² |

Somit bleiben für Korridore/Sanitär etc. **355 m²** oder 14.5%

³⁾ Option/evtl. unnötig

Kostenvergleich:

| | | |
|--|-----------------------|---------------------|
| Mietkosten 5 Jahre | CHF 1'680'000.00 | |
| Umbauten (Schätzung 42 Räume à TCHF 20 bis 40 = Ø 30, Verteilung nach üblichem Schlüssel 1/3 Vermieter – 2/3 Mieter = 42 * TCHF 30 * 66%) | <u>CHF 831'600.00</u> | 2'511'600.00 |
| | | |
| Bau Provisorium gemäss Voranschlag | CHF 6'000'000.00 | |
| Rückbau Provisorium (Schätzung) | <u>CHF 700'000.00</u> | <u>6'700'000.00</u> |

Mehrkosten Provisorium Mühlematt mindestens **4'188'400.00**
./.. allenfalls Verkauf Provisorium (Schätzung)

Kosten Sanierung/Rückbau Oberstufenzentrum (Schätzung) CHF 28 Mio.

Kosten Kauf Airport Business Center (ganzes Gebäude oder Stockwerkeigentum) unbekannt;
Schätzung 12 – 15 Mio.

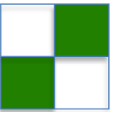
Pausen

Es steht ein Park zur Verfügung. Die Parkplatzanlage ist gross, so dass möglicherweise vorübergehend eine Reduktion zu Gunsten einer Grünfläche möglich ist. Bei einer permanenten Lösung ist der Autoparkplatz zu gross, eine Anpassung als Pausenplatz und Unterbringung von Fahrrädern sind notwendig.

Parkplätze

Gibt es genügend. Siehe auch «Pausen».

Ergänzt sei, dass es wenig verständlich ist, dass Lehrpersonen mit dem Auto anreisen, wenn Schulraum durch ÖV gut erschlossen ist. Sie haben Vorbildwirkung, auf die eine oder eben andere Weise.



Öffentliche Verkehrsmittel

Der Tangento könnte eine Zusatzschleife zum Airport Business Center einlegen, vor allem zu Zeiten bei Schulbeginn und -ende (Fahrplananpassung an Stundenplan – oder vice-versa). Die Fussdistanz von der Haltestelle Neumatt zum Airport Business Center beträgt 800 Meter oder 10 Minuten. Eine absolut zumutbare und gesunde Strecke.

Turn-/Sportunterricht

Im Umkreis von wenigen hundert Metern stehen ungedeckt zur Verfügung

Sportanlage/Fussballplätze

Strassenhockey

Giessenbad inkl. Sportplatz/Beachvolley

Pumptrack

zahlreiche Jogging- und Velostrecken

Zusätzlich stehen gedeckt zur Verfügung

Trampolinhalle

(Fitnesscenter)

Vom Airport Business Center bis zur Dreifachturnhalle Neumatt ist eine Distanz von 700 Metern (oder 3 Velominuten) zurückzulegen. Ebenda befindet sich auch die Boulehalle oder aber Boule-Anlage für weitere Sportangebote.

Eine Absprache mit den jeweiligen Betreibern könnte mit Sicherheit gefunden werden.

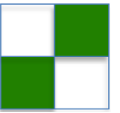
An der angrenzenden Parzelle könnte eine Sportanlage und/oder ein Pausenplatz gebaut werden, falls eine solche nötig ist. Das Sportangebot ist in der Nähe bereits breit und die Oberstufe hat andere Ansprüche, ein Verschieben während der Pausen ist nicht problematisch. Der Schwimmunterricht wäre während der Badi-Öffnungszeiten optimal zu gestalten, ebenso Turnunterricht im Freien auf den verschiedenen Sportplätzen.

Südseitig liegt eine Landwirtschaftsparzelle, welche ausserdem für Outdoor Sport genutzt werden könnte.

Mitsprache Lehrpersonen:

Wie durch die Gemeindevertretung anlässlich der Besprechung erwähnt, könnten die Lehrpersonen mit dieser Lösung in Konflikt sein. Wir stellen uns vor, dass eine Ablehnung insbesondere einträfe, weil es sich um eine unkonventionelle Lösung handelt. Das Denken muss vorgetretene Pfade verlassen und offen sein für kreative Angebote. Schlussendlich gilt es, praktikable, kostenbewusste und vor allem umweltbewusste Entscheidungen und Lösungen zu finden. Die Lehrpersonen decken sich auch nicht mit den Steuerzahlenden der Gemeinde. Ihre Meinung ist unbestritten wichtig, aber für den Entscheid ist diese nicht endgültiger Massstab.

Die Lösung ist vor allem auch für die Schüler:innen und Lehrpersonen massiv besser in Bezug auf Bau-Immissionen (Staub, Lärm, Umtriebe, Umzüge u.a.m.). Baulärm beeinträchtigt unumstritten den Schulbetrieb massiv; teilweise wäre er vermutlich praktisch unmöglich.



Fazit:

Die Lösung, die Oberstufe während des Umbaus im Airport Business Center unterzubringen, ist plausibel und birgt zusätzlich zahlreiche Vorteile. Die Kostenersparnis fällt bedeutend aus; insbesondere wäre die CO₂-Einsparung sehr gross.

Die Lösung, die Oberstufe permanent im Airport Business Center unterzubringen, scheint plausibel, sofern die Räumlichkeiten durch die Gemeinde als Ganzes oder im Stockwerkeigentum erworben und gemäss Ansprüchen umgebaut und klima- und umwelttechnisch auf den neuesten Stand gebracht werden können. Bei einem Kauf der gesamten Liegenschaft wird dieses der Spekulation entzogen und zusätzlich hätte die Gemeinde die Vorteile, dass Mietzinsen generiert werden können und bei mehr oder weniger Raumbedarf für die Schule dieser entweder für die öffentliche Hand anderweitig zur Verfügung steht (z.B. Verwaltung/Energie Belp/allenfalls Aula/Tagesschul-Angebot/Kita u.a.m.) oder aber bei wachsendem Schulraumbedarf genutzt werden kann. Aufgrund der ewigen langjährigen Leerstände dürfte der Kaufpreis der Liegenschaft sehr gut verhandelbar sein. Das veranschlagte Fremdhonorar würde grossenteils eingespart.

- ➔ Wir bitten den Gemeinderat, eine neutrale Machbarkeitsstudie durch eine neutrale Stelle zu erstellen.
- ➔ Dafür kann ein Spezialist aus Raum Bern mandatiert werden, und zwar jemand, der bereits den Ausführungspreis im Hinterkopf hat.
- ➔ Die Kostenersparnis dürfte bedeutend sein, die Einsparung des CO₂ Ausstosses riesig.
- ➔ Die restlichen Gebäude der Gemeinde könnten saniert werden, die Steuererhöhungen allenfalls kleiner ausfallen.
- ➔ Es bleibt eine Landreserve im Mühlematt für eine klima- und umweltfreundliche Zukunft.

Wir verweisen im Zusammenhang auf Herrn Vittorio Magnago Lampugnani; sein Buch *Gegen Wegwerfarchitektur* erscheint in wenigen Wochen im Wagenbach Verlag, Berlin.