

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Erweiterung Volksschule und Kindergarten Burgfeld, Burgdorfholzstrasse 35 + 41; Projektierungskredit****1. Worum es geht**

In den Siedlungen Schönberg Ost und Baumgarten steigen die Schülerinnen- und Schülerzahlen stark an. Die Schulanlagen Bitzium und Laubegg stossen deshalb an ihre Grenzen. Durch mehrere, aufeinander abgestimmte bauliche Massnahmen sollen diese Schulhäuser entlastet werden (vgl. Ziffer 2.2). Zur Sicherstellung des benötigten Schulraums soll deshalb der Schulstandort Burgfeld um zwei zusätzliche Klassen erweitert werden.

Der Schulraum im Burgfeld ist heute auf die sich im Eigentum der Stadt befindenden Liegenschaften Kindergarten Burgfeld (Burgdorfholzstrasse 41) sowie den Pavillon Burgfeld (Biderstrasse 22) verteilt. Um den erforderlichen Mehrbedarf an Schulraum abzudecken, soll das Kirchgemeindehaus an der Burgdorfholzstrasse 35 neu für schulische Zwecke genutzt werden. Der Schulstandort Burgfeld soll zu einer zusammenhängenden Quartierschulanlage aufgewertet und den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Nebst den Anpassungen für den Schulbetrieb werden die beiden Gebäude auch saniert und energetisch den aktuellen Anforderungen angepasst.

Für die entsprechenden baulichen Massnahmen an den Liegenschaften Burgdorfholzstrasse 35 sowie Burgdorfholzstrasse 41 wird dem Stadtrat ein Projektierungskredit von Fr. 1 250 000.00 beantragt.

Parallel, aber separat zu diesem Antrag beantragt der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit für den Erwerb des Gebäudes im Baurecht sowie einen Verpflichtungskredit für die jährliche Vergütung des Baurechtszinses für die Liegenschaft Burgdorfholzstrasse 35 (vgl. 2015.FPI.000015, Vortrag Burgdorfholzstrasse 35, Bereinigung der Eigentumsverhältnisse: Kaufvertrag sowie Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern; Verpflichtungskredit).



Gemeindeforum Burgfeld, Burgdorfholzstrasse 35



Kindergarten Kleine Allmend, Burgdorfholzstrasse 41

2. Ausgangslage

Der Schulstandort Altstadt/Schosshalde hat ein grosses Einzugsgebiet. Er besteht aus den Schulhäusern Matte, Bitzius und Pavillon Burgfeld sowie den externen Kindergärten Fricktreppe, Laubeggstrasse 21, Baumgarten und kleine Allmend. Die Schulwege der Kinder aus der Matte und aus dem Burgfeld sind lang und weisen eine beträchtliche Höhendifferenz aus, weshalb Schulanlagen in der Matte und im Burgfeld gerechtfertigt sind. Der Schulraum im Burgfeld ist auf zwei Anlagen - einen Kindergarten und einen Schulpavillon - verteilt, in welchen jeweils eine Klasse unterrichtet wird (Kindergarten und 1./2. Klasse).

3. Schulraumbedarf

3.1. Prognosen

Die Stadt Bern ist als Trägerin der Volksschule gemäss Volksschulgesetz für die Bereitstellung von Schulraum verantwortlich. Die Schulraumplanung der Stadt Bern beruht auf den jährlich erhobenen Schülerinnen- und Schülerprognosen. Die Schülerinnen- und Schülerprognosen zeigen die voraussichtliche Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen für einerseits die nächsten 5 Jahre als gesicherte Entwicklung und andererseits die weiteren 10 Jahre als langfristige Prognose. Die Schülerinnen- und Schülerprognosen berücksichtigen die Einwohnerzahlen, die Geburtenzahlen sowie die Wohnbautätigkeit.

Im Gebiet Schönberg Ost sind steigende Schülerinnen- und Schülerzahlen prognostiziert worden. Aufgrund der relativ teuren Wohnbauten konnte von einer moderaten Zunahme ausgegangen werden, die mit den Schulraumreserven im Schulhaus Bitzius und dem neu erstellten Doppelkindergarten Haspelweg aufgefangen werden sollten. Unterdessen ist aber klar, dass deutlich mehr kinderreiche Familien in das Quartier gezogen sind. Das Schulhaus Bitzius nimmt diese Kinder sowie Klassen aus den Quartieren Matte und Burgfeld auf.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die erwartete Veränderung der Klassenzahlen im gesamten Schulstandort und die vorhandenen Schulraumpotenziale jeder Anlage:

		15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23
Altstadt/ Schosshalde	Klassen- Prognose	23	24	25	26	26	27	27	27
		Potenzial Schulhaus im Schuljahr							
	<i>Bitzius</i>	13	14	14	14	14	14	14	14
	<i>Pavillon Burgfeld</i>	1	1	1	1	0	0	0	0
	<i>Matte</i>	3	4	4	4	6	6	6	6
	<i>Laubeggstrasse 21*</i>	1	0 (TS)						
	<i>KG Fricktreppe</i>	1	1	1	1	1	1	1	1
	<i>KG Baumgarten</i>	1	2	2	2	2	2	2	2
	<i>KG Kl. Allmend</i>	1	1	1	1	2	2	2	2
	<i>KG Haspelweg</i>	2	2	2	2	2	2	2	2
	<i>KGH Burgfeld</i>					2	2	2	2
	Total Schulraumpotenzial	23	25	25	25	29	29	29	29

	Schulraumdefizit
	Kapazitätsgrenze erreicht
	Schulraum genügend
	neue geplante Gebäude

* die Tagesschule Bitzium wird ab Schuljahr 2016/17 an der Laubeggstrasse 21 geführt

Klassenentwicklung, Schulraumsituation (gelb/grün) und Entlastungen durch geplante Projekte (orange) Die Veränderung in der Matte ist durch das geplante Provisorium durch die VS Kirchenfeld in der Matte bedingt.

3.2. Massnahmen zur Bewältigung des Schulraumbedarfs

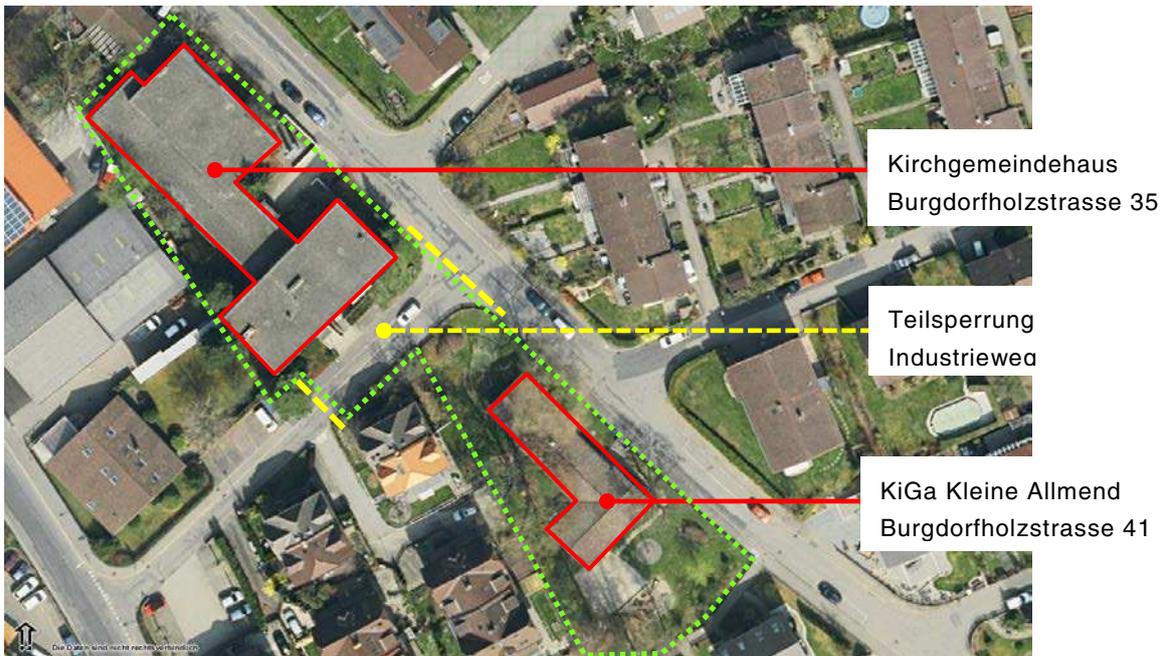
Die Schulraumsituation ist heute äusserst knapp. Im Schulhaus Bitzium besteht eine Überbelegung, die im Sommer 2016 mit dem Umzug der Tagesschule an die Laubeggstrasse 21 entschärft werden soll. Damit wird das Dachgeschoss für die Schaffung von Schulraum frei.

Die Klassen in der Matte werden im Sommer vom kleinen ins grosse Schulhaus Matte umziehen. Es ist geplant, dass die Schülerinnen und Schüler in der Matte ihre gesamte Primarschulzeit in ihrem Quartier verbringen können. Heute besuchen sie ab der 5. Klasse das Schulhaus Bitzium.

Um die weiterhin steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen aufnehmen zu können, sind weitere Massnahmen vorgesehen. So wird der neue Kindergarten Baumgarten ebenfalls im Sommer 2016 in Betrieb genommen.

Der Schulraum im Burgfeld-Quartier ist heute auf zwei Anlagen verteilt, einen Kindergarten und einen Pavillon. In beiden Anlagen wird jeweils eine Mischklasse (erste und zweite Kindergartenklasse und erste und zweite Primarklasse) unterrichtet. Ab der dritten Klasse besuchen die Kinder den Unterricht im Schulhaus Bitzium. Die aktuelle Schülerinnen- und Schülerentwicklung in den Quartieren Schönberg Ost und Baumgarten führt zu einer räumlichen Überlastung des Schulhauses Bitzium. Die Kinder aus dem Burgfeld sollen zukünftig bis zur 6. Klasse im Quartier unterrichtet werden. Aus diesem Grund soll durch den Erwerb im Baurecht der Burgdorfholzstrasse 35 sowie durch die Optimierung der Burgdorfholzstrasse 41 im Burgfeldquartier Platz für zwei zusätzliche Klassen geschaffen werden. Auf den Pavillon Burgfeld (Biderstrasse 22) als Unterstufenstandort kann aus heutiger Sicht in Zukunft verzichtet werden. Die Planung einer Nachnutzung wird zum gegebenen Zeitpunkt aufgenommen. Der Spielplatz soll für das Quartier erhalten bleiben.

Das Gemeindehaus Burgfeld ist im Miteigentum zu zwei Dritteln im Besitz der Gesamtkirchgemeinde Bern und zu einem Drittel im Besitz der Stadt Bern. Immobilien Stadt Bern hat das ganze Gebäude im Baurecht (vorbehältlich den notwendigen Beschlüssen) übernommen und dieses kann so ergänzend zur bestehenden Wohn- und Quartiernutzung für schulische Zwecke genutzt werden. Im Gegenzug wurde das Grundeigentum gänzlich der Kirchgemeinde abgetreten (vgl. hierzu 2016.FPI.000015, Vortrag Burgdorfholzstrasse 35, Bereinigung der Eigentumsverhältnisse: Kaufvertrag sowie Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern; Verpflichtungskredit).



Lageplan

4. Das Projekt

4.1 Sanierungsbedarf

Bei der Überprüfung des Zustands der Gebäude wurde festgestellt, dass insbesondere die Gebäudehülle (Fassade, Fenster und Flachdach) sowie die haustechnischen Anlagen beider Gebäude sanierungsbedürftig sind und in naher Zukunft instand gestellt werden müssen. Die Projektierung soll Aufschluss über den Eingriffsgrad der baulichen Massnahmen geben. Dazu gehört auch die Prüfung einer Solaranlage auf dem Dach.

4.2 Bestehender Kindergarten (Burgdorfholzstrasse 41)

Der bestehende Kindergarten beherbergt heute eine Kindergartenmischklasse. Zukünftig soll er zwei Basisstufenklassen, zwei Gruppenräume und einen Geräteraum beherbergen. Dafür sind Anpassungen der Grundrisseinteilung erforderlich.

4.3 Gemeindehaus (Burgdorfholzstrasse 35)

Im Gemeindehaus sind heute die Spielgruppe Lummerland und verschiedene Quartiervereine eingemietet. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Mietwohnungen. Die Umnutzung sieht vor, für den zukünftigen Schulbetrieb zwei Primarklassen, eine Tagesschule, Gestaltungsräume, eine Bibliothek sowie einen Mehrzweckraum im Gebäude unterzubringen. In der Tagesschule werden durchschnittlich 30 - 35 Kinder erwartet. Aufgrund dieser relativ kleinen Anzahl Kinder soll die Küche - wie bereits heute - weiterhin als Regenerationsküche ausgestattet werden. Die Studie zur Mahlzeitenproduktion hat ergeben, dass Produktionsküchen erst ab einer Anzahl von 50 Mahlzeiten täglich wirtschaftlich betrieben werden können. Wie in jeder städtischen Tagesschule soll die Küche neben den Geräten für die Regeneration Koch- und Backgerätschaften für Arbeiten mit den Kindern aufweisen.

Zudem sollen eine Spielgruppe, Räume für die Kirchgemeinde und ein Jugendraum Platz finden. Die beiden Wohnungen bleiben erhalten und werden ebenfalls saniert. Auch den Vereinen sollen im Quartier weiterhin Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Ausgestaltung einer geeigneten Mitbenutzung der schulischen Räume wie Mehrzweckraum, Tagesschule, Bibliothek, und Werkraum durch die Drittnutzer ist Gegenstand der weiteren Projektbearbeitung. Dazu wird im

Frühling 2016 unter der Beteiligung von Schulamt, Jugendamt und vbg (Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit) ein Mitwirkungsverfahren mit Quartier, Kirchgemeinde und Schule stattfinden.

4.4 Der Aussenraum

Der Aussenraum der Burgdorfholzstrasse 35 und 41 soll den schulischen Anforderungen angepasst werden. Dazu soll durch die Sperrung des Industriegwegs (Quartierweg zwischen Kindergarten und Gemeindehaus) und dem dadurch entstehenden Aussenraum die beiden Liegenschaften zu einer gemeinsamen Schulanlage zusammenwachsen. Die Kinder können somit den damit entstehenden, zusammenhängenden Aussenraum als Pausen- und Spielplatz nutzen. Für das Quartier entsteht so ausserdem ein attraktiver neuer Quartiertreffpunkt. Für die Notfalldienste ist weiterhin eine Zufahrt möglich. Die Sperrung des Industriegwegs ist Voraussetzung für die Umnutzung des Gemeindehauses und erste Abklärungen dazu haben durch Immobilien Stadt Bern mit den entsprechenden Stellen (Verkehrsplanung und Tiefbauamt) bereits stattgefunden. In Zusammenarbeit mit Stadtgrün wird die naturnahe Gestaltung des Aussenraums berücksichtigt. Die Mitwirkung von betroffenen Kindern wird durch das Jugendamt sichergestellt.

Im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung werden ebenfalls die Erschliessung sowie die Parkierung (PW und Velo) überprüft und wo nötig den neuen Anforderungen angepasst.

4.5 Pavillon Burgfeld (Biderstrasse 22)

Auf den Pavillon Burgfeld als Unterstufenstandort könnte in Zukunft verzichtet werden. Eine Nachnutzung ist momentan in Abklärung, jedoch nicht Gegenstand dieses Projekts. Der zugehörige Spielplatz soll für das Quartier erhalten bleiben.

5. Nutzen des Geschäfts

Mit den beschriebenen Massnahmen können die Kinder aus dem Burgfeld die Kindergarten- und Primarschulzeit in ihrem Wohnquartier besuchen. Das entspricht der Strategie der Stadt, den Schulkindern zumutbare, selbstständig zu bewältigende Schulwege zu ermöglichen. Den Primarschülerinnen und -schüler des Standorts Burgfeld wird nicht ein langer und unattraktiver Schulweg zugemutet. Zudem werden Schulräume im Schulhaus Bitzios für die zusätzlichen Kinder aus dem nahen Umfeld frei. Im Burgfeld können zwei isolierte Schulstandorte zu einer grösseren Schulanlage zusammengefasst werden. Die neue räumliche Nähe der Klassen ermöglicht den Lehrpersonen im neuen Schulhaus wertvolle neue Möglichkeiten der Zusammenarbeit und vielfältige Begegnungschancen für die Schülerinnen und Schüler. Für die Quartierbevölkerung stehen weiterhin Räumlichkeiten für gemeinnützige Aktivitäten zur Verfügung. Die Schule kann so von den Ressourcen des Quartiers profitieren.

Die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen sind vorzugsweise im Zusammenhang mit den Umnutzungen für die schulischen Zwecke respektive dem Ausbau der Basisstufen vorzunehmen. Damit ist gewährleistet, dass der Schulbetrieb in den kommenden Jahren ungestört und ohne erforderliche Baumassnahmen erfolgen kann. Die energetische Aufwertung beider Gebäude entspricht der Strategie der Stadt, die aktuellen Energieeffizienzstandards konsequent umzusetzen und trägt dazu bei, die Unterhaltskosten langfristig zu senken.

6. Kosten und Finanzierung

In den Baukosten sind die Massnahmen für die schulische Umnutzung, Instandsetzungsarbeiten, energetische Aufwertungen sowie Schadstoffsanierungen und die Umgestaltung und Aufwertung des Aussenraums beider Gebäude eingerechnet. Die Baukosten weichen hierdurch von den Bau-

kosten der MIP-Anmeldung ab (Fr. 5,14 Mio. Anlagekosten), bei welcher lediglich Umnutzungs-, aber keine Sanierungsmassnahmen eingerechnet wurden.

Geschätzte Anlagekosten gemäss Projektbeschrieb (Grobkostenschätzung, Kosten für Projektierung enthalten)	Fr.	9 277 000.00
Zuschlag Kostenungenauigkeit $\pm 25\%$ (PBK 1- 4 und 9)	Fr.	1 871 000.00
Baukredit (=Kostendach)*	Fr.	11 148 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Oktober 2015: 100.9 Punkte, MwSt. inbegriffen

Für die Erarbeitung eines Bauprojekts für die oben beschriebenen Massnahmen beantragt die Präsidialdirektion einen Projektierungskredit von 1,25 Mio. Franken.

Bestandsaufnahme (Plangrundlagen, Schadstoffuntersuchungen)	Fr.	35 000.00
Honorare (Architekt und Fachplaner bis und mit Ausschreibung, Experten)	Fr.	900 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Kopien, Bauherrenleistungen)	Fr.	185 000.00
Reserve	Fr.	130 000.00
Total Projektierungskredit	Fr.	1 250 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Oktober 2015: 100.9 Punkte, MwSt. inbegriffen

Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zu dem entsprechenden Abschreibungssatz der Anlagekategorie. Die unten aufgezeigten Abschreibungskosten über 10 Jahre fallen bei Nichtrealisierung an. Ansonsten fallen die Abschreibungen erst nach der Realisierung über den gesamten Kredit an.

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Anschaffungswert	1 250 000.00	1 125 000.00	1 000 000.00	125 000.00
Abschreibung 10 %	125 000.00	125 000.00	125 000.00	125 000.00
Zins 2.31 %	28 875.00	25 990.00	23 100.00	2 890.00
Kapitalfolgekosten	153 875.00	150 990.00	148 100.00	127 890.00

Voraussichtliche Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Für das Schulamt als Nutzer entstehen voraussichtlich nachstehende Folgekosten:

Raumkosten pro Jahr	Fr.	128 582.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	85 000.00
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	213 582.00

(exkl. allfälliger Amortisation Nutzerausbau/Ausstattung)

Falls in Zukunft wie unter Absatz 3.3 erwähnt auf den Pavillon Burgfeld an der Biderstrasse 22 verzichtet wird, würden für das Schulamt folgende Kosten *entfallen*:

Raumkosten pro Jahr	Fr.	33 086.00
Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	38 094.00
Total allfällige Minderung der Raumkosten	Fr.	71 180.00

7. Voraussichtliche Termine

Projektierung	September 2016 bis Juni 2017
Baubeginn	1. Quartal 2018
Bauende	2. Quartal 2019

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Erweiterung Volksschule und Kindergarten Burgfeld, Burgdorfholzstrasse 35 + 41; Projektierungskredit.
2. Er genehmigt den Projektierungskredit von Fr. 1 250 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-016. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 27. April 2016

Der Gemeinderat

Beilage:

- Projektdokumentation



Projektdokumentation
Erweiterung Volksschule und Kindergarten Burgfeld
Projektierungskredit

VOLKS- SCHULE BASIS STUFE BURG FELD

Projektbeteiligte

Nutzervertretung

Direktion für Bildung, Soziales und Sport
Schulamt

Bauherrenvertretung

Präsidialdirektion,
Hochbau Stadt Bern

Eigentümerversretung

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik,
Immobilien Stadt Bern

Impressum

Präsidialdirektion
Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern
031 321 66 11

Bern, März 2016

INHALTS VER ZEICH NIS

Projektkurzinformationen	4
Situation	5
Ausgangslage	6
Projektbeschrieb	8
Grobkostenschätzung	9
Vergleichsobjekte	11

Projektkurzinformationen

Projektkurzbeschreibung

Das für die Erweiterung des Schulraumes im Burgfeldquartier erworbene Gemeindehaus (Burgdorfholzstrasse 35) soll für schulische Zwecke umgenutzt, die beiden bestehenden Kindergärten (Burgdorfholzstrasse 41) zu Basisstufen ausgebaut und der Aussenraum verbessert werden. Zudem sind bei beiden Gebäuden Instandsetzungsmaßnahmen notwendig. Damit wird die Schule Burgfeld zu einer vollständigen und zusammenhängenden Quartierschulanlage aufgewertet. Für die Projektierung und Ausschreibung der Erweiterung wird ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1,25 Mio. beantragt.

Standort

Burgdorfholzstrasse 35 und 41

Baujahr

Kirchgemeindehaus Burgfeld	1966
Kindergarten Kleine Allmend	1951

Provisorische Termine

Projektauftrag	09.06.2015
Projektierung	Juli 2016 bis Juni 2017
Baubeginn	Februar 2018
Bauende	Juli 2019

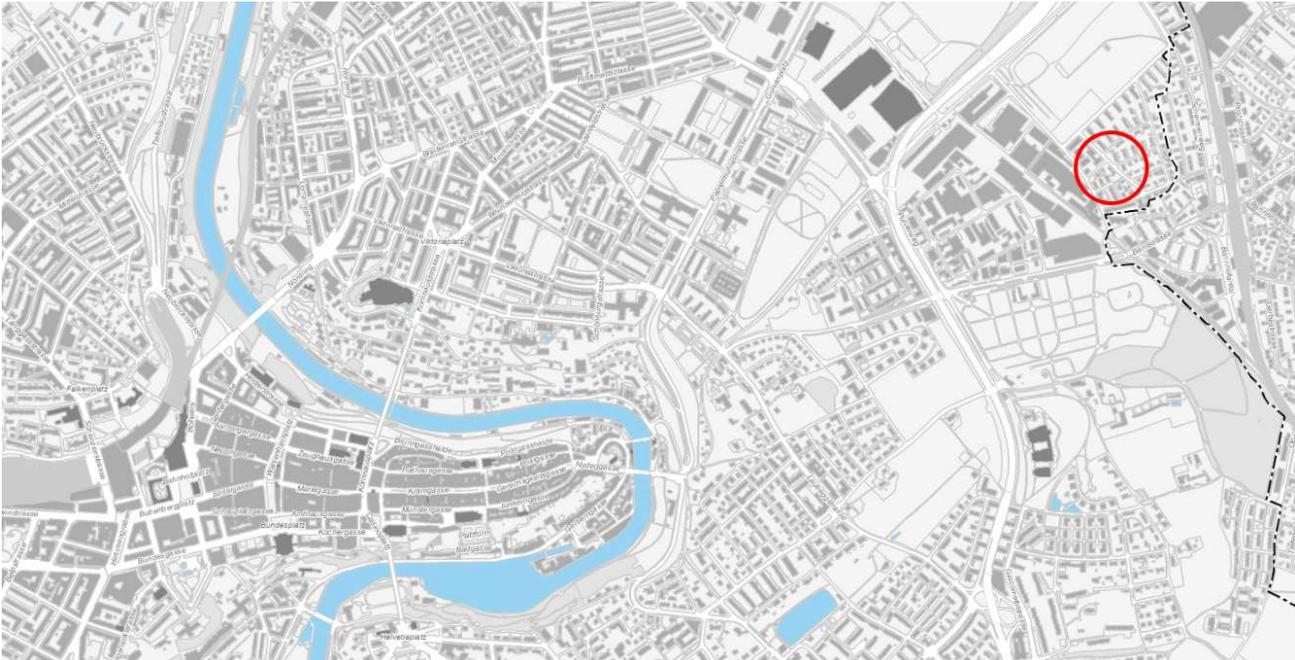
Fläche

Geschossfläche (GF)	2 190 m ²
Geschossfläche Kindergarten	310 m ²
Bearbeitete Umgebungsfläche	2 380 m ²

Kosten

Projektierungskredit	Fr. 1 250 000.00
Anlagekosten (geschätzt, ± 25 %)	Fr. 9 277 000.00
Kostendach	Fr. 11 148 000.00

Situation



Situationsplan



Lageplan

Ausgangslage

Vorgeschichte

In den Siedlungen Schönberg Ost und Baumgarten steigen die Schülerzahlen stark an. Die Schulanlagen Bitzium und Laubegg stossen deshalb an ihre Grenzen. Durch mehrere, aufeinander abgestimmte bauliche Massnahmen sollen diese Schulhäuser entlastet werden. Zur Sicherstellung des benötigten Schulraumes soll deshalb der Schulstandort Burgfeld um zwei zusätzliche Klassen erweitert werden.

Der Kindergarten kleine Allmend an der Burgdorfholzstrasse 41 wurde 1951 als Kindergarten für zwei Kindergartenklassen erbaut. Die Anlage umfasst das Kindergartengebäude und einen grosszügigen Aussenraum. Seit der Erstellung wurden in unregelmässigen Abständen kleinere Anpassungen und Instandsetzungen vorgenommen. Die gesamte Anlage ist jedoch sanierungsbedürftig. Im kantonalen Bauinventar ist das Gebäude aus den Fünfzigerjahren nicht aufgeführt. Laut Aussage der Denkmalpflege hat das Gebäude an Bedeutung gewonnen und soll inklusive Aussenraum zukünftig als schützenswert im Inventar erscheinen.

Das angrenzende Gemeindehaus an der Burgdorfholzstrasse 35 wurde 1966 von dem Architekten H. Schenk erbaut. Seit seiner Erstellung sind keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Auch dieses Gebäude ist teilweise sanierungsbedürftig. Im Bauinventar ist die Liegenschaft als „Gebäude nach 1960, nicht bewertet“ aufgeführt, der Aussenraum hingegen ist von denkmalpflegerischem Interesse. Das Gebäude gehörte bis anhin zu zwei Dritteln im Miteigentum der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern und zu einem Drittel im Miteigentum der Einwohnergemeinde Bern. Das als Gemeindehaus erstellte und gemeinsam genutzte Gebäude wurde im Baurecht erworben und dient nun ausschliesslich der Einwohnergemeinde Bern als Schulstandort.

Mit den notwendigen Anpassungen im Gemeindehaus und dem Kindergarten, sowie der Teilspernung des Industrieweges (Quartierweg zwischen Kindergarten und Gemeindehaus) und dem dadurch entstehenden Aussenraum können die beiden Liegenschaften zu einer Schulanlage ausgebaut werden.

Projektziele

Mit dem Projekt sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Die Schulanlagen Bitzios und Laubegg werden entlastet.
- Es wird eine zusammenhängende Quartierschulanlage im Burgfeld geschaffen, welche den pädagogischen und funktionalen Anforderungen der Volksschule Bern gerecht wird und die zusätzlichen Raumbedürfnisse abdeckt.
- Durch die Umnutzung des Kirchgemeindehauses und die Verbindung der Aussenräume wird die Gesamtanlage aufgewertet.
- Die beiden Gebäude werden Instand gesetzt um deren Wert zu erhalten und Folgeschäden zu vermeiden.
- Die energetische Aufwertung beider Gebäude entspricht der Strategie der Stadt, die aktuellen Energieeffizienzstandards konsequent um zu setzen und trägt dazu bei die Unterhaltskosten langfristig zu senken.
- Die Gesamtanlage kann effizient und nachhaltig betrieben werden.

Projektentwicklung

Das Projekt wurde ausgelöst durch die Bestellung der BSS (GRB Nr. 2014-1251 vom 14.09.2014). Im Rahmen der Projektdefinition wurden die beiden Gebäude hinsichtlich ihres Gebäudezustandes überprüft. Dabei wurde Instandsetzungsbedarf festgestellt. Während der Projektierung sollen vertiefte Untersuchungen Aufschluss über den Rahmen der erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen geben.

Mittels einer Dienstleistungsausschreibung soll ein geeigneter Generalplaner für die Erarbeitung einer überzeugenden baulichen Lösung für die gestellten Projektziele gefunden werden.

Projektbeschreibung

Das Gemeindehaus Burgfeld soll für die Schulnutzung durch den Schulstandort Altstadt/Schosshalde umgebaut werden. Zusammen mit dem Kindergarten Burgfeld sollen am neuen Schulstandort zwei Basisstufenklassen, zwei Primarklassen, Spezialräume und eine Tagesschule untergebracht werden. Die Teilspernung des Industrieges für den Verkehr ermöglicht die Verbindung der beiden Grundstücke des Gemeindehauses und des Kindergartens und die Aufwertung des Aussenraumes für die Schule.

Bestehender Kindergarten (Burgdorfholzstrasse 41)

Der eingeschossige, verputzte Beton- und Backsteinbau mit einem holzverkleideten Mitteltrakt datiert aus dem Jahr 1951. Die innere Raumstruktur soll so angepasst werden, dass zwei Basisstufenklassen geführt werden können. Der denkmalpflegerisch nicht inventarisierte Pavillonbau soll im Zuge der Anpassung an die betrieblichen Anforderungen der Schule soweit notwendig saniert werden. Insbesondere die Sanitäranlagen, die Fenster, die Wärmeverteilung und der Innenausbau weisen Handlungsbedarf aus. Während der Vorprojektphase soll untersucht werden, in wieweit das Gebäude den energetischen Anforderungen angepasst werden soll.



Gemeindehaus (Burgdorfholzstrasse 35)

Der teils ein- und zweigeschossige verputzte Betonbau bedarf einer tiefgreifenden Anpassung der Raumstrukturen um die schulische Nutzung zu ermöglichen. Besonders der Einbau eines Personenlifts ist notwendig, um den hindernisfreien Zugang zu gewährleisten. Das Gebäude weist erheblichen Instandsetzungsbedarf aus. Insbesondere müssen das Flachdach, die Fassade, die Fenster, die Wärmeerzeugung und -verteilung saniert sowie diverse Schadstoffbelastungen entfernt werden. Zudem soll das Gebäude den energetischen Anforderungen angepasst werden.



Aussenraum

Das Kirchgemeindehaus verfügt über einen minimalen und zudem stark fragmentierten Aussenraum. Der Aussenraum des Kindergartens hingegen ist grosszügigen und landschaftlich qualitativ. Erst durch die Teilspernung der Industriestrasse kann ein zusammenhängender und für die schulische Nutzung brauchbarer Aussenraum entstehen.

Im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung werden ebenfalls die Erschliessung sowie die Parkierung (PW und Velo) überprüft und wo nötig den neuen Anforderungen angepasst.



Grobkostenschätzung

Erläuterung zur Grobkostenschätzung

Für die Umnutzung und Sanierung des Kirchgemeindehauses und des Kindergartens liegt noch kein konkretes Projekt vor. Die Grobkostenschätzung wurde durch HSB mittels eKos.hsb (HSB-eigenes Kostenermittlungstool) erarbeitet. In der Grobkostenschätzung sind die Massnahmen für die schulische Umnutzung, Instandsetzungsarbeiten und energetische Aufwertungen an beiden Gebäuden eingerechnet. Die Baukosten weichen hierdurch von den Baukosten der MIP-Anmeldung ab (5.14 Mio. Anlagekosten), bei welcher lediglich Umnutzungsmassnahmen eingerechnet wurden.

Der Kostenanteil des Kindergartens beläuft sich auf eine knappe Million, was ca. 10% der Anlagekosten ausmacht. Der Anteil für das Kirchgemeindehaus beträgt 7.65 Mio. (ca.83%). Die restlichen Kosten entfallen auf den Kauf des Kirchgemeindehauses 0.64 Mio. (ca. 7%). Der wertvermehrende Anteil aller baulichen Massnahmen beträgt schätzungsweise 23% der Anlagekosten.

Kosten Projektierung

Kostenzusammenstellung Projektierungskredit inkl. MwSt.

Bestandesaufnahme (Plangrundlagen, Schadstoffuntersuchungen)	Fr.	35 000.00
Honorare (Architekt und Fachplaner bis und mit Ausschreibung, Experten)	Fr.	900 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Kopien, Bauherrenleistungen)	Fr.	185 000.00
Reserve	Fr.	130 000.00
Total Projektierungskredit	Fr.	1 250 000.00

Gesamtkosten Projekt

Kostenzusammenstellung BKP 1-9 (± 25%)

BKP 0	Grundstück	640 000.00
	Erwerb	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	302 000.00
	Schadstoffsanierung, Anteil Gemeindehaus	256 000.00
	Schadstoffsanierung, Anteil Kindergarten	46 000.00
BKP 2	Gebäude	6 283 000.00
	Instandsetzung und Anpassungen Gemeindehaus	5 625 000.00
	Instandsetzung und Anpassungen Kindergarten	658 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	215 000.00
	Anteil Gemeindehaus	196 000.00
	Anteil Kindergarten	19 000.00
BKP 4	Umgebung	437 000.00
BKP 5	Baunebenkosten	237 000.00
	Gebühren etc.	27 000.00
550	Bauherrenleistung, Beschaffung	210 000.00
581	Rückstellung für zu erwartende Kosten	450 000.00
583	Reserve für Unvorhergesehenes	450 000.00
590	Provisorien (keine eingerechnet)	0.00
BKP 9	Ausstattung	248 000.00
980	Kunst am Bau	15 000.00
	Anlagekosten (Total BKP 1-9)	9 277 000.00
	Kostenungenauigkeit ± 25% (BKP 1-4, 9)	1 871 000.00
	Kostendach Grobkostenschätzung	11 148 000.00

Stand Baukostenindex: Oktober 2015, 100.9 Punkte

Referenzprojekte

1 TAGI Kleefeld / Bern

Bezugsjahr	2013
Anlagekosten	Fr. 1 425 000.00
Gebäudekosten BKP2	Fr. 1 125 000.00
Geschossfläche	543 m ²
BKP 2 / m2 GF	Fr. 2 070.00
Energiestandard	Minergie-Standard

Umnutzung Wohngebäude zu TAGI. Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach) und des Innenbereichs. Erneuerung der technischen Anlagen sowie Ausbau des Dachstockes.



2 Kindergarten Tscharnergut

Bezugsjahr	2013
Anlagekosten	Fr. 1 938 000.00
Gebäudekosten BKP2	Fr. 1 857 000.00
Geschossfläche	700 m ²
BKP 2 / m2 GF	Fr. 2 652.00
Energiestandard	Minergie-Standard

Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach) und des Innenraums. Anpassung der Raumstrukturen. Erneuerung der technischen Anlagen und Einbau von Teeküchen.



3 TAGI Brännengut

Bezugsjahr	2013
Anlagekosten	Fr. 4 405 000.00
Gebäudekosten BKP2	Fr. 3 960 000.00
Geschossfläche	1 340 m ²
BKP 2 / m ² GF	Fr. 2 955.00
Energiestandard	Minergie-Standard

Umnutzung Herrenhaus zu TAGI. Denkmalgeschützte Anlage. Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Dach) sowie Innenraumisolierung. Anpassung der Raumstrukturen und Ausbau Dachstock. Erneuerung der technischen Anlagen.



Erläuterung zu Referenzprojekten

Die aufgeführten Referenzprojekte zeigen das Spektrum der Kosten von vergleichbaren Lösungen auf. Die Kennwerte für die Gebäudekosten pro Quadratmeter Geschossfläche liegen bei den Referenzobjekten zwischen Fr. 2 000 und Fr 3 000. Für die geplanten baulichen Massnahmen des Gemeindehauses wird von einem Mittelwert in der Höhe von Fr. 2 500 pro m² Geschossfläche, beim Kindergartengebäude mit einem Mittelwert von Fr. 2 200 ausgegangen.

Glossar

BKP	Baukostenplan
GF	Geschossfläche (Summe der Fläche aller Geschosse)
Anlagekosten	Gesamtkosten ohne Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 10%)
Kostendach	Gesamtkosten mit Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 10%)
VS	Volksschule