

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Reichenbachstrasse 110, 112 und 114: Kinderhaus Matthäus; Projektierungskredit

1. Worum es geht

Die Direktion für Bildung, Soziales und Sport plant eine Betreuungseinrichtung für Kinder mit Basisstufe, Bibliothek, Kita und Tagesbetreuung für Schulkinder auf der Engehalbinsel einzurichten. Zu diesem Zweck soll das Gebäudeensemble der Kirchgemeinde Matthäus an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114, Grundstück Nr. 2/2275, im Baurecht erworben, umgenutzt und saniert werden. Mit dem vorliegenden Antrag wird dem Stadtrat für die dafür notwendigen baulichen Massnahmen ein Projektierungskredit von 1,5 Mio. Franken beantragt.

Parallel zum Projektierungskredit beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat in einem separaten Geschäft einen Investitionskredit sowie einen Verpflichtungskredit: Mit dem Investitionskredit in der Höhe von 1,8 Mio. Franken wird der Erwerb der Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück, mit dem Verpflichtungskredit in der Höhe von 1,5 Mio. Franken die Übernahme des Baurechts mit einem jährlichen Baurechtszins in der Höhe von Fr. 60 000.00 finanziert.



Situationsplan mit Schulanlage Rossfeld (blau), Kirchgemeinde Matthäus (grün) und Reichenbachstrasse 118 (rot)

2. Ausgangslage

Im Dezember 2010 wurde aufgrund enger Platzverhältnisse im Rahmen einer Zwischennutzung die Tagesschule, Kornhausbibliothek und Kindergartenklasse (neu Basisstufenklasse) von der Volksschule Rossfeld an die Reichenbachstrasse 118 ausgelagert. Die Nutzungsdauer war aufgrund der angestrebten Realisierung eines Neubauwohnprojekts von Beginn an zeitlich begrenzt. Die Zonenplanänderung (ZPP) für das Areal der ehemaligen Krankenpflegeschule Engered wurde am 25. Sep-

tember 2016 durch die Berner Stimmberechtigten und am 7. März 2017 durch den Kanton genehmigt. Der Zonenplan ist per 1. Mai 2017 in Kraft getreten. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik plant den Baubeginn der neuen Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 im 2020. Das bedeutet, dass bis zu diesem Zeitpunkt ein Ersatz für die Schulnutzungen bereitstehen muss. Zusätzlich sollen die städtische Kita Aaregg am oberen Aareggweg 51 und die Zumiete der Tagi Engehalbinsel an der Reichenbachstrasse 78 mit dem Ziel einer wirtschaftlicheren Führung der beiden Institutionen zusammengelegt werden. Ursprünglich war ein Ausbau der Liegenschaft oberer Aareggweg 51 geplant. Es wurde deshalb ein Wettbewerb für eine Sanierung, Erweiterung, Teilersatz oder Ersatz der Liegenschaft ausgeschrieben. Das Gewinnerteam hat einen Ersatzneubau für Kita und Tagi vorgeschlagen. Im Mai 2014 hat sich das Jugendamt aus Kostengründen jedoch dazu entschlossen, das Projekt abzubrechen.

Eine Nutzungsstudie von Bauart Architekten vom 9. September 2016 hat ergeben, dass durch den Kauf des Ensembles Matthäus (Kirche, Sakristei, Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus) im Baurecht sowohl der Bedarf an Schulraum (Basisstufe), der Kornhausbibliothek und der Betreuungsangebote (Tagesschule, Tagi, Kita) als auch der Bedarf für kirchliche und quartierorientierte Nutzungen gedeckt werden können. Die Liegenschaften oberer Aareggweg 51 und die Zumiete Reichenbachstrasse 78 können aus heutiger Sicht aufgegeben werden. Die Planung einer Nachnutzung der Liegenschaft oberer Aareggweg 51 wird zum gegebenen Zeitpunkt aufgenommen.



Übersichtsplan Ensemble Matthäus

3. Das Projekt

Die Raumprogramme der Kornhausbibliothek, der Tagesschule, der Kindertagesstätte, der Basisstufe und der Kirchgemeinde Matthäus sollen im Kirchenbau mit der zugehörigen Sakristei, im Pfarrhaus sowie im Kirchgemeindehaus Platz finden. Die Nutzungsstudie vom 9. September 2016 lieferte den Nachweis, dass die geforderten Flächen in der erwähnten Baugruppe untergebracht werden können, ohne dass massive Eingriffe in die Primärstruktur der Gebäude erforderlich werden.

Damit eine gute Funktionalität gewährleistet werden kann, sollen gleiche Nutzungseinheiten wo immer möglich nicht auf verschiedene Gebäude verteilt, sondern konzentriert angeordnet werden. Die Räumlichkeiten für die Kita können gemäss der Nutzungsstudie gut im Pfarrhaus integriert werden, während die Kleinstkinder sowie die Tagi und die Tagesschule im Ober- und Untergeschoss des Kirchgemeindehauses Platz finden. Für die drei Betreuungsangebote ist eine gemeinsame Aufbereitungsküche vorgesehen. Die Mahlzeiten sollen von der Quartierküche Zieglerspital angeliefert werden. Damit das Klassenzimmer der Basisstufe untergebracht werden kann, ist eine Erweiterung im Bereich des gedeckten Vorplatzes im Erdgeschoss von ca. 100 m² erforderlich. Die Bibliothek wird zusammen mit Nutzungen der Kirchgemeinde im Kirchenraum untergebracht. Die Büros der Kirchgemeinde finden in der direkt anschliessenden Sakristei Platz. Diese in der Nutzungsstudie vorgeschlagene Raumaufteilung wird im Rahmen weiteren Planungsschritte überprüft.

Der Zustand von Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus Kirche und Sakristei genügt altersbedingt den heutigen Anforderungen und Vorschriften nicht mehr. Nebst den baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Umnutzung ist es daher notwendig, sämtliche Gebäude zu sanieren und die Gebäudehülle energetisch aufzuwerten. Zusätzliche Investitionen müssen zur Erreichung der Hindernisfreiheit getätigt werden

Bei der Überprüfung des Zustands der Gebäude wurde festgestellt, dass insbesondere die Gebäudehülle (Fassade, Fenster und Dach) sowie die haustechnischen Anlagen, mit Ausnahme der Wärmeerzeugung, sanierungsbedürftig sind und instand gestellt beziehungsweise ersetzt werden müssen. Im Rahmen einer Bauschadstoffuntersuchung sind zudem verschiedene Schadstoffvorkommen festgestellt worden, welche beseitigt werden müssen.

Unabhängig vom Zustand soll der Ersatz der bestehenden Ölheizung durch erneuerbare Energieträger geprüft werden. Der Entscheid ob mit Fernwärme geplant werden kann, erfolgt in Abstimmung mit dem Projekt Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118. Die grossen Dachflächen bieten günstige Voraussetzungen für die aktive Nutzung der Sonnenenergie, eine Photovoltaikanlage ist im Projekt vorgesehen.

Im Bauinventar der Denkmalpflege der Stadt Bern wird die Kirche als schützenswertes Objekt eingestuft, während das Gemeinde- und das Pfarrhaus als erhaltenswerte Bauten aufgeführt werden. Vor diesem Hintergrund haben sämtliche Eingriffe sorgfältig und in Abstimmung mit der Denkmalpflege der Stadt Bern zu erfolgen. Eine zentrale Herausforderung wird darin bestehen, einen möglichst guten Energiestandard zu erreichen, ohne dabei das bauhistorisch wertvolle Ensemble zu beeinträchtigen.



Blick von Westen: Glockenturm und Kirche links, Gemeindehaus rechts im Bild

Die bestehende Umgebung ist attraktiv und für die schulische Nutzung gut geeignet. In der Kostenermittlung wurde davon ausgegangen, dass die Aussenräume ohne grössere baulichen Anpassungen weiter genutzt werden können. Den Anforderungen an die Aussenflächen bezüglich Biodiversität wird in der Phase Projektierung Rechnung getragen. Bezüglich Veloparkierung und Schulwegsicherheit werden ebenfalls vertiefte Abklärungen vorgenommen und im Baukreditantrag detailliert dargelegt. Die Erschliessung des Gebiets Reichenbachstrasse mit dem öffentlichen Verkehr ist heute ungenügend. Die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS) hat bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) beantragt, dass im Jahr 2019 eine entsprechende Studie zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung dieses Gebiets durchgeführt werden soll.

4. Bauprovisorien

Die Terminierung des Bauprojekts ist abhängig von der Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118. Um auf Bauprovisorien verzichten zu können, müsste eine Fertigstellung bis zu den Frühlingsferien 2020 angestrebt werden. Weil dies aus heutiger Sicht unrealistisch erscheint, muss ab den Frühlingsferien 2020 bis zur Fertigstellung ein Provisorium zur Verfügung gestellt werden. Diese Kosten sind in den unter Ziffer 6.1 geschätzten Anlagekosten eingerechnet.

5. Nutzen des Geschäfts

Der Erwerb des Gebäudeensembles des Kirchgemeindehauses Matthäus an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114 im Baurecht macht sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus pädagogischer Sicht Sinn. Die heutigen drei Standorte (oberer Aareggweg 51, Reichenbachstrasse 78 und Reichenbachstrasse 118) können auf einen reduziert werden. Dadurch können sowohl räumliche wie auch betriebliche Synergien genutzt werden. Aufenthalts- und Arbeitsräume können beispielsweise von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Tagi, Kita, Tagesschule und Basisstufenklasse genutzt werden. Das Ensemble der Kirchgemeinde Matthäus schafft mit seinen vielschichtigen öffentlichen

Nutzungen einen sinnvollen und attraktiven Auftakt zu der geplanten Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118. Die Stadt Bern erwirbt im Baurecht kulturell wertvolle Bauten an bester Lage, welche mit angemessenem Aufwand umgenutzt werden können. Die energetische Aufwertung der Gebäude entspricht der Strategie der Stadt, die aktuellen Energieeffizienzstandards umzusetzen und trägt dazu bei, die Betriebskosten langfristig zu senken.

Gleichzeitig mit einer gemeinsamen baulichen Lösung für Angebote, welche bisher durch die Schulen, das Schulamt und das Jugendamt unabhängig voneinander betrieben oder unterstützt werden, sollen auch die inhaltliche Kooperation, verbesserte Übergänge und gemeinsame Organisationsformen für die Betreuungsangebote im Sinne eines Pilotprojekts erprobt werden.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Anlagekosten

Für die bauliche Umsetzung liegt noch kein konkretes Projekt vor. In den von Hochbau Stadt Bern kalkulierten Baukosten von 13 bis 16 Mio. Franken sind die Massnahmen für die Umnutzung, Instandsetzungsarbeiten und energetische Aufwertungen sowie die Provisorien eingerechnet. Die Beseitigung der Schadstoffe ist in der Kostenermittlung ebenfalls berücksichtigt. Gemäss einer ersten Einschätzung müssen zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit keine namhaften Investitionen getätigt werden. Der genaue Umfang der erforderlichen baulichen Massnahmen wird im Rahmen der bevorstehenden Projektierung präzisiert werden.

6.2 Projektierungskredit

Für die Projektierung bis und mit Ausschreibung wird ein Projektierungskredit von 1,5 Mio. Franken beantragt:

Bestandsaufnahme (Plangrundlagen, Schadstoffuntersuchungen)	Fr.	50 000.00
Honorare (Architekt, Fachplaner, Experten)	Fr.	1 030 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	270 000.00
Reserve	Fr.	150 000.00
Total Projektierungskredit	Fr.	1 500 000.00

Der Gemeinderat hat einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 bewilligt, um das Planerwahlverfahren starten zu können. Dieser ist im beantragten Projektierungskredit von 1,5 Mio. Franken enthalten.

6.3 Kapitalfolgekosten

Der Projektierungskredit wird später in den Hauptkredit aufgenommen. Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zum entsprechenden Abschreibungssatz der Kategorie. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Investitionskosten. Die Folgekosten des Gesamtprojekts können mit den aktuellen Eckwerten noch nicht beziffert werden.

6.4 Raum- und Nebenkosten sowie Personalfolgekosten

Die Raum-, Heiz- und Betriebs- sowie Personalkosten werden mit dem Baukreditantrag berechnet.

6.5 Entnahme aus Spezialfinanzierung Schulbauten

Im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten ist das Projekt «Kinderbetreuung Engehalsinsel, Ersatz für KITA/Kindergarten Aaregg» enthalten. Das Projekt Kinderhaus Mat-

thäus gilt als Ersatzprojekt für das Neubauprojekt KITA/Kindergarten Aaregg, welches im 2014 abgebrochen wurde (s. Ziffer 2). Eine Entnahme ist somit mindestens teilweise möglich. Die Modalitäten für und die Höhe der Reservation der Mittel werden bei Vorlage des Baukredits dargestellt.

7. Voraussichtliche Termine

Genehmigung Projektierungskredit Stadtrat	4. Quartal 2018
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	3. Quartal 2019
Volksabstimmung Baukredit	3. Quartal 2020
Baubeginn	4. Quartal 2020
Bauende	4. Quartal 2021

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Reichenbachstrasse 110, 112 und 114: Kinderhaus Matthäus; Projektierungskredit.
2. Er genehmigt den Projektierungskredit von Fr. 1 500 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-011. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 17. Oktober 2018

Der Gemeinderat