

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Sanierung und Umbau zu Kinderhaus Rossfeld; Projektierungskrediterhöhung und Baukredit (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Die Stadt Bern hat per Januar 2019 das Gebäudeensemble auf der Engehalsinsel an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114 im Baurecht erworben. Die Gebäudegruppe umfasst die pyramidenförmige Kirche mit Kirchturm, die Sakristei, das Kirchgemeindehaus sowie das Pfarrhaus. Das Kirchgemeinde- und das Pfarrhaus sollen mit dem vorliegenden Projekt saniert und mit einem Neubau verbunden und erweitert werden. Unter dem Namen «*Kinderhaus Rossfeld*» sollen darin zukünftig eine Basisstufenklasse der Volksschule, eine Kindertagesstätte (Kita) mit drei Kindergruppen sowie die Tagesbetreuung für die Schulkinder im Rossfeld untergebracht werden. Im Erdgeschoss des ehemaligen Kirchgemeindehauses wird der Grundriss erweitert, um dort eine Bibliothek, sowie eine kleine Ausstellung von archäologischen Artefakten unterbringen zu können.

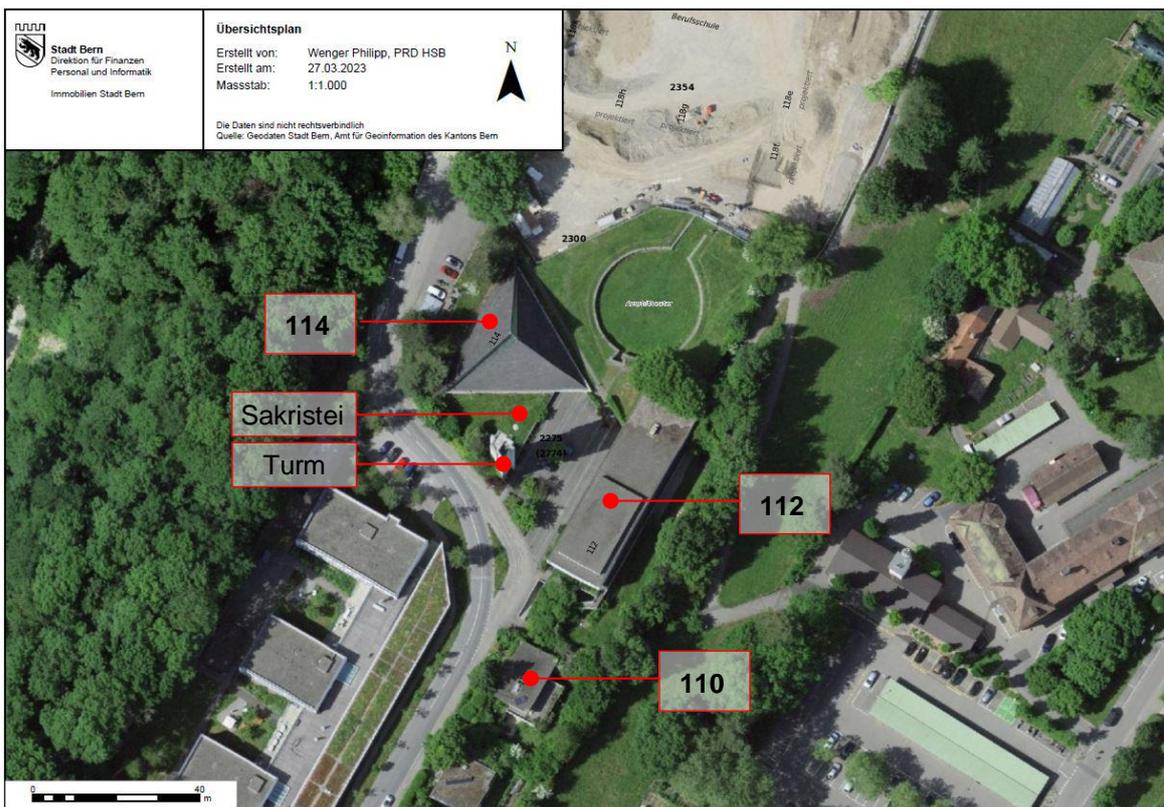
Innerhalb der Stadt Bern handelt es sich um ein Pilotprojekt, bei dem verschiedene Bereiche aus Bildung und Betreuung unter einem Dach zusammengeführt werden sollen.

Im Projektverlauf wurde aus wirtschaftlichen Gründen beschlossen, auf die (energetische) Sanierung der Kirche (inkl. Sakristei) und die Umnutzung zur Bibliothek zu verzichten. Auch der angrenzende Turm ist nicht mehr Teil des Sanierungskonzepts. Die zukünftige Nutzung der denkmalgeschützten Kirche wird bei Immobilien Stadt Bern geprüft.

Im Jahr 2018 wurde vom Stadtrat ein Projektierungskredit in der Höhe von 1,5 Mio. Franken genehmigt. Um übermässig hohe Investitionssummen zu vermeiden, erfolgten daraufhin mehrere grundsätzliche Überarbeitungen und Anpassungen vom Gesamtkonzept, was hohe Planungsaufwände in der Phase Vorprojekt generierte. Mit Abschluss vom Bauprojekt zeichnet sich ab, dass der genehmigte Projektierungskredit für die Erarbeitung des Baugesuchs sowie für die Ausschreibung und die Ausführungsplanung nicht ausreichend ist. Für die Weiterführung der Projektierung (Ausschreibung und Ausführungsplanung) beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat daher eine Projektierungskrediterhöhung von 1,5 Mio. Franken um Fr. 300 000.00 auf 1,8 Mio. Franken. Gleichzeitig beantragt er zuhanden des Stadtrats und der Stimmberechtigten einen Baukredit von 16,1 Mio. Franken für die Umsetzung des Bauvorhabens.

2. Ausgangslage

Beim Gebäudeensemble an der Reichenbachstrasse 110 – 114 handelt es sich um Bauten der Architekten Frey, Egger + Peterhans aus den Jahren 1961 bis 1965 welche als Siegerprojekt aus dem «Wettbewerb für Pfarreizentrum 1959» hervorgingen und welche eine funktionale Einheit bilden. Die pyramidenförmige Kirche ist im Bauinventar als «schützenswert» eingetragen, wobei nebst der Konstruktion mittels Raumfachwerk und der Geometrie besonders auch der Innenraum erwähnt wird. Dieser zählt zu den qualitätvollsten Kirchenräumen der sechziger Jahre im Kanton Bern.



Das Gebäudeensemble an der Reichenbachstrasse besteht aus den Gebäuden 110 (Pfarrhaus), 112 (Kirchgemeindehaus) und 114 (Kirche), sowie der Sakristei und dem Turm.

Das Kirchgemeinde- sowie das Pfarrhaus sind als «erhaltenswert» klassifiziert, der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse.

Die Stadt Bern hat das Ensemble im Baurecht (Nutzen und Gefahr ab 1. Januar 2019) für eine Dauer von 60 Jahren erworben. Der jährliche Baurechtszins wurde auf Fr. 60 000.00 (SRB Nr. 2018-575) festgesetzt. Der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde, unter Ausübung der Kirchgemeinde Matthäus, wurde ein Nutzungsrecht zugesprochen (Auszug Baurechtsvertrag vom 30. Mai 2018):

- Das Recht zur Nutzung der Kirche an 26 Sonntagen zur Gestaltung eines Gottesdiensts (vormittags und abends)
- Zur Nutzung der Kirche an vier zusätzlichen Feiertagen (Weihnachten, Karfreitag etc.) zur Gestaltung eines Gottesdiensts
- Das Recht zur Nutzung der Kirche an 12 Samstagen
- Das Recht zur Nutzung der Kirche an 50 Abenden (ab 18:00Uhr)





1. Ansicht von der Reichenbachstrasse (links: Kirchturm, dahinter die Kirche, rechts: Kirchgemeindehaus), 2. Das Pfarrhaus (Gartengeschoss), 3. Das Kirchgemeindehaus, 4. Links der Turm, mittig die Sakristei, rechts die Kirche.

3. Projektentwicklung und Konzept

Das Gebäudeensemble Matthäus wurde per Januar 2019 mit der Absicht zur Umnutzung als Kinderhaus im Baurecht erworben. Das Konzept sieht vor, in den bestehenden Gebäuden zukünftig eine Basisstufenklasse der Volksschule, die Bibliothek Rossfeld, eine Kindertagesstätte (Kita) mit drei Kindergruppen sowie die Tagesbetreuung für die Schulkinder unterbringen zu können. Zudem sollen auch Drittnutzungen (zentrale Wäscherei für Schule Rossfeld und Tagesbetreuung, archäologische Vitрины etc.) Platz finden. Unter dem Namen «*Kinderhaus Rossfeld*» entsteht so ein Pilotprojekt der Stadt Bern, bei dem verschiedene Bereiche aus Bildung und Betreuung unter einem Dach zusammengeführt werden sollen. Dadurch sollen räumliche und betriebliche Synergien genutzt werden können.

Ursprünglich war geplant, dass die Kirche von der Kornhausbibliothek als künftige Quartier- und Schulbibliothek genutzt wird. Daneben war eine Nutzung als Mehrzweckraum für Schule und Quartier vorgesehen. Die notwendigen energetischen Massnahmen am Kirchengebäude zur Erreichung der Anforderungen für Arbeitsplätze wären jedoch nebst denkmalpflegerischen Bedenken beim schützenswerten Gebäude übermässig teuer geworden, so dass im Laufe des Projekts darauf verzichtet wurde. Das führt nun dazu, dass die Bibliothek und der Mehrzweckraum im aktuellen Projekt Raum im Kirchgemeindehaus belegen.

Ab Herbst 2019 erarbeitete das aus dem Auswahlverfahren als Sieger hervorgegangene Planungsteam ein Vorprojekt. Als Grundlage dazu diente eine Nutzungsstudie, sowie diverse Untersuchungsberichte zum Gebäudezustand. Da die Kostenschätzung wesentlich höhere Anlagekosten aufwies als ursprünglich angenommen, mussten Sparpotentiale ermittelt und ausgeschöpft werden. Infolgedessen wurde entschieden, die Bibliothek ins Kirchgemeindehaus zu verschieben und auf die Sanierung der Kirche weitestgehend zu verzichten. So folgte vom Herbst 2021 bis März 2022 eine Überarbeitung des Vorprojekts, wodurch die Kosten (aber auch der Bearbeitungsumfang) deutlich verringert wurden.

Immobilien Stadt Bern prüft zurzeit die zukünftige Nutzung der Kirche unter Berücksichtigung des Nutzungsrechts der Kirchgemeinde Matthäus sowie von denkmalpflegerischen Ansprüchen.

4. Das Projekt

4.1 Gebäudeerweiterungen

Um den Verlust an Flächen durch den Verzicht auf das Kirchengebäude möglichst gering zu halten (ohne Umnutzung der Kirche und der Sakristei), wird eine Erweiterung vom bestehenden Gebäudevolumen nötig. Dazu sind zwei Eingriffe vorgesehen:

Erweiterung Erdgeschoss Kirchgemeindehaus

Die Erweiterung im Erdgeschoss des Kirchgemeindehauses (welche zum Projektstart zur Unterbringung einer Basisstufe vorgesehen war), soll neu zur Filiale der Kornhausbibliotheken (Quartier- und Schulbibliothek) werden. Im heute überdeckten Bereich des Erdgeschosses wird deshalb eine zusätzliche Fläche von rund 150 m² geschaffen. Die Basisstufe wird neu im Innern des Kirchgemeindehauses untergebracht. Die Dimension des Glaskörpers erfolgt in Absprache mit der Denkmalpflege, wobei auch die Auflage einer zu erhaltenden Transparenz und Durchlässigkeit des Geschosses gefordert ist. Stirnseitig vom Glaskörper soll eine archäologische Ausstellung integriert werden.

Zwischenbau

Mit einem Neubau sollen die beiden Gebäude (Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus) verbunden und erschlossen werden. Er orientiert sich mit seiner Sichtbetonbauweise am Bestand und fügt sich ins Ensemble ein. Im neuen Gebäudeteil soll zukünftig eine Gruppe der Kita untergebracht werden. Er enthält nebst einem Aufenthaltsraum auch Räume zum Essen (inkl. Teeküche), zum Ruhen, für Aktivitäten (Atelier und Bewegungsraum), Toiletten und ein Lager. Der Neubauteil befindet sich unterhalb der Hangkante und ist dreiseitig erd- resp. gebäudeberührt. Südöstlich erlaubt eine Fensterfront den Zugang zum Aussenraum und den Lichteinfall. Dieser wird im hinteren Gebäudeteil zusätzlich mit einem Lichthof unterstützt, welcher auch die natürliche Belüftung ermöglicht. Die Dachfläche soll intensiv begrünt werden.



Schematische Darstellung der Baukörper. Oben: Kirchgemeindehaus, mittig der (bepflanzte) Zwischenbau mit Treppe zum UG und Lichthof, unten das bestehende Pfarrhaus.

4.2 *Betonsanierung*

Um die ästhetische und funktionale Qualität der bestehenden Betonbauten erhalten und erneuern zu können, wird die Sanierung der Oberflächen nötig. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte, der Kosten und der Dauerhaftigkeit sieht das Konzept primär den Erhalt der Betonflächen vor. Die lokalen Instandsetzungen bleiben dabei trotz fachmännischer Arbeit sichtbar und es entsteht eine «geflickte» Oberfläche. Durch Zugabe von Pigmenten im letzten Schutzanstrich kann ein einheitlicher Farbton aller Oberflächen herbeigeführt werden. Mit diesen Massnahmen soll die Oberfläche des Betons geschützt und die Langlebigkeit des Materials verbessert werden.

4.3 *Erdbebensicherheit*

Um den Erfüllungsfaktor für erdbebensichere Bauten erfüllen zu können, werden im Kirchgemeindehaus Massnahmen nötig. Die bestehende Struktur weist eine ungenügende Aussteifung gegen horizontale Kräfte auf. Mit der Erstellung von zwei zusätzlichen Stahlbetonwänden kann die nötige Aussteifung erreicht werden. Für die restlichen Gebäude des Ensembles besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

4.4 *Werkleitungen*

Im Bereich vom Neubauteil Pfarrhaus sind mehrere Werkleitungen im Erdreich vorhanden. Derzeit ist davon auszugehen, dass diese Strom- und Wasserleitungen von Energie Wasser Bern (ewb) und vom Wasserverbund Region Bern (WVRB) umgelegt respektive tiefer gesetzt werden müssen. Die entsprechenden Massnahmen und Kosten sind im Bauprojekt vorgesehen. Bei der Koordination der Arbeit an diesen Leitungen sind auch geplante Drittprojekte im Perimeter (Ausbau Fernwärmenetz, Begegnungszone Reichenbachstrasse etc.) zu beachten.

4.5 *Statik (neue Decke)*

Das bestehende Statikkonzept des Gebäudes ist nicht über alle Geschosse durchgehend. So sind die Stützen vom Erdgeschoss (Kirchgemeindehaus) im Untergeschoss nicht vorhanden, die Lasten werden in diesem Bereich durch tragende Innenwände abgefangen. Die Anordnung der Nutzungen verlangt in diesem Bereich eine hohe Flexibilität und eine grosszügige Raumstruktur was den Abbruch der tragenden Wände bedingt. Die Decke über dem Untergeschoss im Kirchgemeindehaus wird deshalb partiell abgebrochen und verstärkt wieder erstellt, um die Lasten abtragen zu können.

4.6 *Dachflächen (PV-Anlagen und Begrünung)*

Auf den Flachdächern des Kirchgemeindehauses sowie des Pfarrhauses ist die Installation von Photovoltaik-Elementen vorgesehen. Diesbezüglich besteht ein Rahmenvertrag mit ewb. Ein Grossteil des Energieertrags soll im Eigenverbrauch genutzt werden. Die Gesamtfläche wird ca. 384m² betragen.

Zusätzlich sollen die Dachflächen zur Förderung der Biodiversität extensiv begrünt werden. Nebst den Hauptdächern des Kirchgemeinde- und des Pfarrhauses betrifft dies insbesondere auch kleinere Dächer der Nebenbauten (Velounterstand etc.).

4.7 *Archäologie*

Das Projekt befindet sich an einem archäologisch bedeutsamen Ort mit benachbartem Amphitheater und dem Archäologiepfad, welcher das Grundstück quert. Heute sind zudem diverse Artefakte in Ausstellungsvitrinen ausgestellt, welche im Zuge der Umbaumassnahmen abgebrochen werden müssen. Der Quartierleist (als Eigentümer) sowie die Kulturerbe-Kommission der Stadt Bern fordern den Erhalt der Ausstellung.

In Absprache mit den involvierten Parteien (Archäologischer Dienst Kanton Bern, Quartierleist, Naturhistorisches Museum, Verein Pro Brenodor, Kornhausbibliothek etc.) wird ein Ausstellungskonzept erarbeitet, welches in die Fassade der Bibliothek integriert und öffentlich einseh- und erlebbar gemacht wird.

4.8 Kunst und Bau

Für Kunst und Bau steht ein Budget von Fr. 60 000.00 zur Verfügung. In Zusammenarbeit mit Vertreter*innen der Kunstkommission soll ein kleiner Wettbewerb lanciert werden. Das Wettbewerbsprogramm ist in Arbeit, eine Jury wurde zusammengestellt. Aufgrund des eher bescheidenen Budgets sollen die Verfahrenskosten tief gehalten und lediglich drei Künstler*innen zur Teilnahme eingeladen werden.

4.9 Schadstoffe

Die bestehenden Gebäude wurden auf diverse Schadstoffe untersucht, wobei ein entsprechendes Vorkommen (Asbest) festgestellt wurde. Die fachgerechte Entsorgung ist in den Kosten enthalten. Zur Messung der Radonbelastung wurden in der letzten Heizperiode während ca. 100 Tagen Messungen durchgeführt. Die Laborwerte zeigten dabei keine Überschreitung vom Radonreferenzwert an, weshalb keine Massnahmen nötig sind.

4.10 Gestaltungskonzept, Materialisierung und Innenausbau

Grundsätzlich erfolgt eine Orientierung am Materialkonzept der Bestandesbauten, welches allerdings nicht sehr homogen gehalten ist, aber einige Grundzüge erkennen lässt: Materialsichtigkeit, verputzte Wände und vermehrter Einsatz von Holz an Decken und Böden. Die Atmosphäre im Bestand ist stimmig, jedoch auch etwas spröde. Ziel der Massnahmen ist es, die Räume wohnlicher zu gestalten, ohne das ursprüngliche Konzept zu verleugnen. Dies wird durch den vermehrten Einsatz von Holz erzielt, das nicht nur in Form von Parkett für die meisten Böden verwendet wird, sondern auch für die Decken. Die Holzplatten sind, wo nötig, zur Verbesserung der Raumakustik gelocht. Stark beanspruchte Bereiche wie Korridore und Bäder werden in Analogie zu den bestehenden Böden im Untergeschoss des Pfarrhauses mit Keramikplatten belegt.

Durch den Einsatz von (kreisförmigen) Wanddurchbrüchen soll nebst dem Lichteinfall auch eine Transparenz und ein Sichtbezug zwischen einzelnen Bereichen gefördert werden. Dies wird zusätzlich durch den Einsatz von Glasbausteinen (als Trennwand) unterstützt. Die Innenraumgestaltung ist auf die Nutzung ausgerichtet und soll spielerische Aktivitäten und Kreativität fördern.



Visualisierung der Materialisierung vom Neubau mit Holzdecken und -böden, abgerundeten Ecken und dem Zugang (via Rampe) zum Pfarrhaus.

4.11 Regenerationsküche und Mittagstisch

Das Kinderhaus Rossfeld wird mit einer zentralen Regenerationsküche ausgestattet, in welcher die Mahlzeiten für sämtliche Nutzer*innen zubereitet werden. Dazu werden vorgefertigte Speisen aus einer der Quartierküchen zur Aufbereitung angeliefert. Die Mahlzeiten werden gemäss den bestellten Menüzahlen an die Kitagruppen und die Tagesbetreuung verteilt. Für den Transport der Mahlzeiten innerhalb des Hauses und für den Rückschub sind grundsätzlich die Mitarbeitenden der Kita und der Tagesbetreuung zuständig. Die bestehende Küche im Kirchgemeindehaus wird mit entsprechenden Geräten (Steamer, Industrieabwaschmaschine, etc.) ergänzt. So können bis zu 130 Mahlzeiten (pro Schicht) zubereitet werden.

Als Mittagstisch ist ein Bereich im Obergeschoss des Kirchgemeindehauses vorgesehen. Die Prognosen für die Tagesbetreuung lassen erahnen, dass die beiden vorgesehenen Räume mittelfristig das Platzbedürfnis nicht abdecken können. Im Falle einer erhöhten Nachfrage kann auch der angrenzende, grosse Mehrzweckraum als Essraum genutzt werden.

4.12 Beleuchtung

Durch die grosszügige Befensterung des Bestands bietet sich betreffend Tageslichtnutzung eine gute Ausgangslage. Im diesbezüglich etwas weniger optimalen Untergeschoss des Kirchgemeindehauses wird durch die vorgesehene Vergrösserung der Fenster zusätzlich Tageslicht in die Tiefe der Räume geleitet. Kreisrunde Verglasungen lassen das Licht zusätzlich bis in den Korridor vordringen und schaffen umgekehrt wichtige Blickbeziehungen durch die Räume ins Freie. Teilweise sind Räume mit Wänden aus Glasbausteinen voneinander abgetrennt, um eine lichtdurchlässige Halbtransparenz herzustellen. Im Zwischenbau sorgt der eingefügte Lichthof für gute Tageslichtverhältnisse auch in den hangseitig gelegenen Räumen.

Die Verschattung erfolgt durch Lamellenstoren in Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus (im Pfarrhaus z. T. auch durch Metall-Rollläden) und folgt so dem heute bestehenden System (teilweise ist dies aus Platzgründen nicht anders möglich). Im Zwischenbau werden Stoffmarkisen eingesetzt, da diese

mehr Wohnlichkeit bieten. Durch das Fallarmsystem ist auch bei beschattetem Fenster der Blick ins Freie möglich.

Die bestehenden Leuchten im Aussenraum und im Foyer des Kirchgemeindehauses werden beibehalten und auf eine zeitgemässe Lichttechnik umgebaut. Die Räume mit guter Raumhöhe eignen sich für eine raumgreifende Pendelleuchte, während in den Aufenthaltsräumen mit niedriger Deckenhöhe eine Deckenleuchte eingesetzt wird.

4.13 Fernwärme und Heizprovisorium

Im Bearbeitungssperimeter ist der Ausbau des Fernwärmenetzes durch ewb vorgesehen. Der Bezug der Fernwärme soll für die Liegenschaften der Reichenbachstrasse 110 – 114 per Frühjahr 2027 möglich sein. Die Fernwärme dient im Endzustand als Quelle für die Raumheizung aller Gebäude sowie für die Wassererwärmung des Kirchgemeindehauses. Der Leitungsverlauf der Fernwärme wird durch ewb voraussichtlich im Jahr 2025/26 definiert, zum heutigen Zeitpunkt kann keine genaue Leitungsführung angegeben werden. Für den Projektstand wurde eine Annahme zum Standort der Schnittstelle Gebäude/ewb getroffen.

Mit dem Baustart (geplant im Sommer 2024) wird die bestehende Ölheizung demontiert, da der Platz für zukünftige Installationen benötigt wird. Für die (auch während der Bauzeit) betriebenen Räumlichkeiten der Kirchgemeinde (Kirche und Sakristei) muss eine Wärmeerzeugung garantiert werden können, welche mit einer provisorischen Holzpellettheizung sichergestellt wird.

Die Wärmeverteilung im Gebäudekomplex erfolgt über ein neues Rohrnetz, mittels neuer Radiatoren (Bestandesbauten) oder Unterflurkonvektoren (Bibliothek).

4.14 Lüftung

Nur zwingend benötigte Bereiche des Gebäudekomplexes werden mit einer Lüftung versehen. Davon betroffen sind insbesondere die hangseitig «gefangenen» Räume im Untergeschoss sowie die zentrale Regenerationsküche im Obergeschoss des Kirchgemeindehauses. Die bestehende Lüftung des Mehrzweckraums entspricht nicht mehr den heutigen energetischen- und brandschutztechnischen Anforderungen und wird ersatzlos zurückgebaut. Wo immer möglich soll auf eine mechanische Lüftung verzichtet werden, das Lüften erfolgt grundsätzlich über die manuelle Fensterlüftung.

4.15 Kühlen/sommerlicher Wärmeschutz

Die Heizungs- und Lüftungsanlage verfügt nicht über die Möglichkeit zur Kühlung. Die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes muss über bauliche, sowie betriebliche Massnahmen sichergestellt werden. Die Gebäude werden mit einer Innendämmung versehen. Die bauphysikalische Überprüfung zum sommerlichen Wärmeschutz und zum thermischen Komfort haben ergeben, dass die Anforderungen von Minergie-Eco eingehalten werden können.

4.16 Sanitäranlagen und Entwässerung

Der bestehende öffentliche Netzwasseranschluss für die Gebäude Kirchgemeindehaus und Zwischenbau ist im Raum «Hausdienst Garderobe» des Kirchgemeindehauses angeordnet. Ab dort werden die bestehenden Versorgungsleitungen demontiert und ersetzt. Die bestehenden Abwasserleitungen werden ebenfalls ersetzt und an die bestehenden sowie an neu zu erstellende Kanalisationsanschlüsse angeschlossen. Alle Dachwasserleitungen sollen mit Inliner saniert werden, ein Ersatz ist nicht vorgesehen, da alle Leitungen in Stützen und Wänden einbetoniert sind. Eine neue (sichtbare) Leitungsführung wäre aus denkmalpflegerischer Sicht ungeeignet und wirtschaftlich unverhältnismässig.

4.17 Elektro

Zur Energieerzeugung werden auf den Flachdächern vom Kirchgemeinde- und Pfarrhaus Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 384m² installiert, welche einen möglichst hohen Ertrag

zum Eigenverbrauch generieren sollen. Das Gebäudeensemble wird zudem mit neuen Starkstromanlagen, Haupt- und Unterverteilungen und entsprechenden Installationen für die Erschliessung ausgestattet. Die Schwachstromanlagen und -installationen sollen erneuert werden, um neue Multimedia- und Telekommunikationsanlagen betreiben zu können.

4.18 Massnahmen Kirche und Sakristei

Die Eingriffstiefe in der Kirche und Sakristei ist gering. Es werden nur die zwingend notwendigen Instandhaltungsmassnahmen umgesetzt. Auf umfassende energetische Sanierungsmassnahmen wird verzichtet, lediglich die Haustechnik wird auf die neuen Hauptverteilungen angepasst. So werden einzelne Regelungen und Steuerungen sowie Zähler ergänzt. In der Sakristei werden undichte Oblichter repariert.

4.19 Aussenanlagen

Der Platz zwischen Kirche und Kirchgemeindehaus ist Bestandteil des Gesamtkonzepts der Anlage. Er wird charakterisiert durch eine Bänderung (Einlage von Steinplatten), Pflanzentrögen und Hartbelag. Das Sanierungskonzept stellt die Entwässerung sicher und sorgt mit Kiesbelags-Einsätzen für eine teilweise Entsiegelung der Hartflächen und mit der Neupflanzung von ein bis zwei zusätzlichen Bäumen für mehr Schatten, ohne den ursprünglichen Gestaltungscharakter zu verdrängen. Der öffentliche Platz fördert durch seine neue Gestaltung und Möblierung das Zusammentreffen von Menschen und die Möglichkeit zum Spielen für die Schulkinder.

Die Aussenräume der Kita, der Basisstufenklasse und der Tagesschule befinden sich im Gartengeschoss. Der durch einen Zaun gesicherte Aussenraum ist mit den entsprechenden Spielmöglichkeiten, mit Sandkasten und Geräteräumen ausgestattet. Ausserhalb der Betriebszeiten ist der Aussenraum öffentlich zugänglich und bietet Familien mit kleineren Kindern einen geschützten Spielplatz.

Gemäss Rückmeldung des Tiefbauamts ist im Bereich der Reichenbachstrasse im Zuge des Ausbaus des Fernwärmenetzes auch die Realisierung einer Begegnungszone vorgesehen. Die Planung hierzu wird voraussichtlich ab 2025 aufgenommen.

4.20 Provisorien

Derzeit sind die verschiedenen Nutzungen auf drei Provisorien verteilt. Mit Inbetriebnahme der Volksschule Enge und dem Kinderhaus Rossfeld (Ende 2026) können die Provisorien voraussichtlich aufgehoben werden.

Auf dem Vorplatz der Volksschule Rossfeld wurde 2019 ein gemietetes Containerprovisorium erstellt. Das Baugesuch erlaubte eine befristete Nutzung für zwei Jahre. Aufgrund von Verzögerungen im Sanierungsprojekt musste eine Fristverlängerung bis Ende 2026 beantragt werden. Das entsprechende Baugesuch wurde am 16. Januar 2023 mit der Auflage zur Einhaltung von Betriebsanpassungen bewilligt. Mit definierten Massnahmen soll der Energieverbrauch minimiert werden. Eine weitere Verlängerung des Baugesuchs ist nicht mehr möglich. Im Provisorium ist derzeit eine Klasse der Basisstufe sowie die Schulbibliothek untergebracht.

In einer Liegenschaft der rumänisch-orthodoxen Kirche am Kastellweg 7 wurden Räume als Provisorium für die Tagesschule der Volksschule Rossfeld umgenutzt. Das Mietverhältnis ist befristet bis 31. August 2026 und kann bei Bedarf verlängert werden.

Die Quartierbibliothek ist derzeit in einem Provisorium am oberen Aareggweg untergebracht.

4.21 Zwischennutzung (Sommer 2023 bis Sommer 2024)

Ab Sommer 2023 sollen das Kirchgemeinde- sowie das Pfarrhaus temporär als Basisstufe, Kindergarten und Tagesschule zwischengenutzt werden. Diese Massnahme ist insbesondere dem Bezug

der benachbarten Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 geschuldet. Sobald die Sanierung der Volksschule Enge abgeschlossen ist, steht genügend Schulraum zur Verfügung und das Kinderhaus Rossfeld kann umgebaut werden.

5. Nachhaltigkeit

Gesellschaft

5.1 Mobilität und Schulwegsicherheit

Die Regionalkonferenz Bern Mittelland hat im Schlussbericht «Angebotsplanung und Betriebskonzept Rossfeld» vom 29. Januar 2021 folgendes festgehalten: *Das Gebiet ist mit der S-Bahn-Haltestelle Bern, Tiefenau mit dem ÖV grundsätzlich erschlossen, allerdings nur mit relativ langen Zugangswegen. Durch die topografische Abhebung von der Umgebung sind grössere Höhendifferenzen zu überwinden. Entsprechend liegt in einzelnen Teilgebieten die ÖV-Güteklasse C vor, was für den städtischen Raum eher eine Ausnahme darstellt. Um ein Mobilitätsverhalten entsprechend den städtischen Leitvorstellungen in den Quartieren zu erreichen, wird insbesondere hinsichtlich der geplanten Entwicklung ein Sprung in der Erschliessungsqualität angestrebt.*

Eine Quartierbuslinie zur Anbindung an die S-Bahn-Haltestelle Tiefenau wird dazu als zweckmässig beurteilt, die Potenzialanalyse zeigt allerdings, dass die kantonalen Minimalvorgaben in Bezug zur Nachfrage und zum Kostendeckungsgrad nicht erreicht, sondern um ein Vielfaches verfehlt werden. Von einem Versuchsbetrieb zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung Rossfeld wird daher abgeraten. Als Alternative ist zu prüfen, ob Massnahmen im Zugang zu den Haltestellen (insbesondere im Zugang zur S-Bahn-Haltestelle Tiefenau) getroffen werden könnten (Fusswege, Schräglift, selbstfahrender Bus, etc.).

In der Stellungnahme vom 29. März 2023 bedauern der Gemeinderat, die Quartierkommission Länggasse Engehalbinsel (QLE) sowie der Quartierleist die mangelnde Anbindung des Rossfeld-Quartiers und fordern von Region und Kanton Unterstützung bei der Verbesserung der Erschliessung.

Im Rahmen dieses Projekts sind keine Verbesserungsmassnahmen bezüglich der öffentlichen Erschliessung möglich. Gemäss Anforderungen der Nutzenden und unter Berücksichtigung des «Praxisblatts Berechnung von Abstellplätzen für städtische Schulanlagen» werden die nötigen Abstellplätze für Autos und Velos berücksichtigt.

Für das «Kinderhaus Rossfeld» stehen vier Parkplätze (Besucher*innen und Personal) sowie ein Parkplatz für mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung. Diese dienen ausserhalb der Betriebszeiten auch als Besucherparkplätze für die benachbarte Parzelle Reichenbachstrasse 118. Die Umgebungsgestaltung sieht zudem vor, ausserhalb dieser Parkierungsfläche ein Parkfeld zum Warenumschlag (Anlieferung) zu markieren.

Für das Abstellen von Fahrrädern stehen zwei Abstellanlagen (gedeckt und ungedeckt) mit total 22 Abstellplätzen zur Verfügung. Schüler*innen der Tagesbetreuung stellen ihre Velos in der nahe gelegenen Schule Rossfeld ab, wo genügend Abstellplätze zur Verfügung stehen. Für das Abstellen von Trotinetts und Kinderwagen sind entsprechende Anlagen vorgesehen.

5.2 Partizipation

In Absprache mit der Schule, FQSB und DOK Impuls wurde aufgrund des eingeschränkten Handlungsspielraums und dem weit fortgeschrittenen Projektstand auf eine Kinder- und Jugendmitwirkung vorläufig verzichtet. Die Anforderungen und Anliegen von Kita und Basisstufen sind im Projekt integriert. Eine Mitmachaktion zu einem späteren Zeitpunkt wird geprüft.

Im Austausch mit der Quartiervertretung wurden die Bedürfnisse des Quartiers abgeholt und wo möglich im Projekt berücksichtigt. So erfolgt die Integration der archäologischen Ausstellung (im Eigentum des Quartierleists) in die Fassade des Erdgeschosses im Austausch mit den entsprechenden Ansprechpersonen, Mehrzweckraum und Bibliothek können ausserhalb der Betriebszeiten durch das Quartier genutzt werden.

Auch die Umgestaltung des Aussenraums wird von der Quartiervertretung begrüsst, insbesondere wird dabei die Entsiegelung sowie die steigende Aufenthaltsqualität (Sitzgelegenheiten, Treffpunkt, etc.) geschätzt. Zur Klärung der Bedürfnisse hinsichtlich Quartierräumen fanden im Projektverlauf entsprechende Sitzungen statt.

5.3 Hindernisfreiheit

Der Neubau sowie das Kirchgemeinde- und das Pfarrhaus werden nach der Sanierung die Anforderungen an barrierefreies Bauen erfüllen. In der Phase «Bauprojekt» fand dazu eine Beurteilung vor Ort durch einen Vertreter der «Fachstelle Hindernisfreies Bauen Procap» statt. Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und der Verhältnismässigkeit wurden die Massnahmen als erfüllt und die Bewilligungsfähigkeit als gegeben eingeschätzt.

Wirtschaftlichkeit

5.4 Lebenszykluskosten

Die Sanierungsmassnahmen nach Minergie-Eco Standard führen zu einer erhöhten Energieeffizienz der Gebäude, was den Energieverbrauch und die entsprechenden Kosten langfristig senken wird. Dies wird unterstützt durch die Erneuerung der haustechnischen Anlagen, der Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik-Anlagen und Fernwärmeanschluss). Die Haustechnik wird nach dem Prinzip der Systemtrennung installiert, so ist eine leichte Zugänglichkeit und günstige Anpassbarkeit in Zukunft gewährleistet. Bei der Beschaffung von Materialien wird auf Dauerhaftigkeit und Unterhaltsfreundlichkeit geachtet, wodurch die Unterhaltsarbeiten reduziert werden können.

Umwelt

5.5 Energiestandard und Ökologie

Die Umnutzung der bestehenden Gebäude führt im Vergleich zu einem Neubau zu einer signifikanten Einsparung von CO₂ und zur Verminderung von grossen Mengen Bauschutt. Die Ertüchtigung der Gebäudehüllen und die Produktion von Solarenergie dient ebenfalls der Verminderung von CO₂, vor allem im Betrieb. Zur Überprüfung der Nachhaltigkeitsziele wurden die Kriterien vom SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) angewendet.

5.6 Aussenraum und Biodiversität

Der Platz zwischen Kirche und Kirchgemeindehaus ist Bestandteil des Gesamtkonzepts der Anlage. Das Sanierungskonzept stellt die Entwässerung sicher und sieht örtlich eine Entsiegelung der Hartfläche mit Aarekies-Einsätzen vor. Der öffentliche Platz fördert durch seine neue Gestaltung und Möblierung das Zusammentreffen von Menschen und die Möglichkeit zum Spielen für die Schulkinder. Die (halböffentliche) Aussenfläche im Gartengeschoss wird mit Spielmöglichkeiten, Sandkasten und Geräteräumen ausgestattet, der Bereich soll naturnaher gestaltet werden als heute. Die Flachdächer werden mit einer Photovoltaikanlage belegt, sind aber gleichzeitig extensiv begrünt. Der Flächennachweis sieht biodiverse Flächen von rund 553qm vor, was einem Anteil von rund 18 % entspricht.

5.7 Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des am 1. September 2022 in Kraft getretenen Klimareglements der Stadt Bern (SSSB_820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Reglements enthalten.

Die vorgesehenen Massnahmen zum Energiestandard und der Ökologie sowie des Aussenraums und der Biodiversität sind darauf ausgerichtet, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt möglichst tief zu halten.

Das Projekt ist mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement vereinbar.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Projektierungskredit

Der vom Stadtrat am 6. Dezember 2018 bewilligte Projektierungskredit beträgt 1,5 Mio. Franken. Aufgrund der grundsätzlichen Überarbeitung der Phase Vorprojekt, diversen Projektanpassungen, Abklärungen und Optimierungen wird dieser Kredit voraussichtlich im Herbst 2023 aufgebraucht sein. Somit wird hiermit eine Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 300 000.00 auf gesamthaft 1,8 Mio. Franken beantragt. Der Projektierungskredit ist in den Kosten für den Baukredit eingerechnet.

Honorare (Architekt, Fachplaner, Experten)	Fr.	200 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	70 000.00
Reserven	Fr.	30 000.00
Total Erhöhung Projektierungskredit	Fr.	300 000.00

6.2 Baukredit

Die Anlagekosten für Umbau, Erweiterung und Sanierung betragen 14,8 Mio. Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostengenauigkeit ein Kostendach von 16,1 Mio. Franken.

BKP 0 Grundstück	Fr.	17 000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 389 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	9 693 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	166 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	734 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	2 164 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	649 000.00
Anlagekosten	Fr.	14 812 000.00
Kostengenauigkeit ($\pm 10\%$ Prozent BKP 1-4 und 9)	Fr.	1 288 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	16 100 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland, Basis 2010) Oktober 2022: 114.6 Punkte; 8.1% MwSt. inbegriffen

Im Baukredit ist der Projektierungskredit von 1,8 Mio. Franken eingerechnet.

6.3 Wiederkehrende Amortisations- und 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.

Für den Baukredit betragen gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	16 100 000.00	15 417 060.00	14 734 120.00	618 040.00
Abschreibung 4 %	618 040.00	618 040.00	618 040.00	618 040.00
Abschreibung 10 %	64 900.00	64 900.00	64 900.00	-
Zinssatz 1.3 %	209 300.00	200 425.00	191 545.00	8 035.00
Kapitalfolgekosten	892 240.00	883 365.00	874 485.00	626 075.00

6.4 Raum- und Nebenkosten

Die Flächen werden gemäss den Richtlinien Raumkosten und Standards verrechnet. Die voraussichtlichen Folgekosten für das Schulamt inkl. Bibliothek berechnen sich wie folgt:

Flächenkosten neu pro Jahr	Fr.	261 000.00
Heiz- und Betriebskosten Akonto neu pro Jahr	Fr.	146 000.00
Amortisation Ausstattung (Anteil von Fr. 649 000.00) über 10 Jahre	Fr.	49 700.00
Total voraussichtliche Raumkosten neu pro Jahr	Fr.	456 700.00

Abzüglich bestehende Raumkosten:

Flächenkosten bestehend pro Jahr	Fr.	105 600.00
Heiz- und Betriebskosten bestehend pro Jahr	Fr.	47 200.00
Total Raumkosten bestehend pro Jahr	Fr.	152 800.00

Total voraussichtliche Folgekosten für das Schulamt Fr. 303 900.00

Die voraussichtlichen Folgekosten für Familien Quartier Stadt Bern berechnen sich wie folgt:

Flächenkosten neu pro Jahr	Fr.	109 000.00
Heiz- und Betriebskosten Akonto neu pro Jahr	Fr.	68 000.00
Amortisation Ausstattung (Anteil von Fr. 649 000.00) über 10 Jahre	Fr.	22 800.00
Total voraussichtliche Raumkosten neu pro Jahr	Fr.	199 800.00

Abzüglich bestehende Raumkosten:

Flächenkosten bestehend pro Jahr	Fr.	82 400.00
Heiz- und Betriebskosten bestehend pro Jahr	Fr.	22 100.00
Total Raumkosten bestehend pro Jahr	Fr.	104 500.00

Total voraussichtliche Folgekosten für FQSB Fr. 95 300.00

Die Fläche in der Kirche (Kirchenraum und Empore, Gebäude 114) kann durch das Schulamt und FQSB genutzt werden. Geplant ist, diese Räumlichkeiten über ein Reservationsprogramm auch an das Quartier und Dritte zu vermieten.

6.5 Entnahme aus Spezialfinanzierung Schulbauten

Im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten ist das Projekt «Kinderbetreuung Engehalbinsel, Ersatz für KITA/Kindergarten Aaregg» enthalten. Das Projekt Kinderhaus Rossfeld gilt als Ersatzprojekt für das Neubauprojekt KITA/Kindergarten Aaregg, welches im Jahr 2014 abgebrochen wurde. Eine Entnahme ist somit mindestens teilweise möglich.

In der Spezialfinanzierung für Schulbauten wurden in den Jahren 2015 bis 2017 100 Mio. Franken eingelegt, wovon die Stimmberechtigten bereits Reservationen von 62,5 Mio. Franken beschlossen haben. Die verbleibenden Mittel ermöglichen für das vorliegende Projekt eine Reservation von Fr. 1 105 000.00 oder rund 6,86 % der Anlagekosten. Somit können über die Nutzungsdauer von 25 Jahren im ausserordentlichen Ertrag jährlich Fr. 44 200.00 entnommen werden, was zu einer entsprechenden Entlastung der Erfolgsrechnung des Allgemeinen Haushalts führt.

7. Voraussichtliche Termine

Volksabstimmung	2. Quartal 2024
Baubeginn	3. Quartal 2024
Bauende	3. Quartal 2026

8. Nutzen des Geschäfts

Mit der Umnutzung der Gebäude wird im Schulkreis Rossfeld dringend benötigter Schulraum zur Verfügung gestellt. Die Massnahmen ermöglichen die Nutzung der Bestandesbauten für die nächsten 25 Jahre, wobei durch die Verbindung der Gebäudeteile flexible Nutzungen erlaubt werden.

Für Kitas Stadt Bern wird mit der Ablösung von der stark sanierungsbedürftigen Kita Aaregg wieder eine angemessene Infrastruktur bereitgestellt. Zudem wird dank des neuen Standorts auf die Siedlungsentwicklung an der Reichenbachstrasse 118 reagiert, an welcher mit neuen Familien und einem zusätzlichen Bedarf an Kleinkinder- und Tagesbetreuung gerechnet wird.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Sanierung und Umbau zu Kinderhaus Rossfeld; Projektierungskrediterhöhung und Baukredit (Abstimmungsbotschaft).
2. Er genehmigt die Erhöhung des Projektierungskredits von 1,5 Mio. Franken um Fr. 300 000.00 auf 1,8 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22026. Dieser Projektierungskredit ist im Baukredit enthalten.

3. Der Stadtrat genehmigt die Abstimmungsvorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
 - 3.1. Für die Sanierung und den Umbau des Kinderhaus Rossfeld wird ein Baukredit von Fr. 16 100 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22026, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 1 800 000.00 ist im Baukredit enthalten.
 - 3.2. Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen des Projekts Sanierung und Umbau Kinderhaus Rossfeld werden Fr. 1 105 000.00 in der Spezialfinanzierung Schulbauten reserviert. Ab Inbetriebnahme werden während 25 Jahren jährlich Fr. 44 200.00 der Spezialfinanzierung entnommen.
 - 3.3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 22. November 2023

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Projektdokumentation
- Entwurf Abstimmungsbotschaft