

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Kindergarten Baumgarten, Erweiterung; Baukredit

1. Worum es geht

In die Siedlungen Schönberg Ost und Baumgarten ziehen deutlich mehr kinderreiche Familien, als prognostiziert wurde. Die Schulanlagen Bitzios 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 heutige Kindergarten Baumgarten um eine zusätzliche Basisstufe erweitert werden. Das Grundstück wurde bereits bei der Erstellung des heutigen Kindergartens für eine Erweiterung vorgesehen. Diese Erweiterung soll jetzt realisiert werden, damit die Kinder aus dem Baumgarten im eigenen Quartier den Kindergarten besuchen können und damit die Schulanlage Bitzios entlastet wird.

Für die Erstellung der geplanten Erweiterung des Kindergartens Baumgarten wird dem Stadtrat mit vorliegendem Antrag ein Baukredit von Fr. 1 750 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

2.1 Schulraumbedarf

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 Statistik Stadt Bern. Die Schülerinnen- und Schülerprognosen zeigen die voraussichtliche Entwicklung der Schülerinnen und Schülerzahlen für die jeweils kommenden acht Jahre in den 22 Schulstandorten der Stadt Bern. Die Bautätigkeit in den einzelnen Quartieren wird in den Prognosen ebenfalls berücksichtigt.

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 Bitzios und dem neu erstellten Doppelkindergarten Haspelweg aufgefangen werden sollten. Unterdessen ist aber klar, dass deutlich mehr Kinder die Volksschule besuchen werden als prognostiziert. Obwohl erst 150 der insgesamt 400 geplanten Wohnungen der Siedlung bezogen sind, erreichen die bisherigen Schuleintritte bereits annähernd die gesamthaft erwarteten Zahlen. Die nächsten Bauetappen mit rund 250 zusätzlichen Wohnungen werden ab dem Jahr 2014 bezogen. Für die erwarteten Kinder muss neuer Schulraum geschaffen werden. Gleichzeitig sind auch in der Siedlung Baumgarten alle Bauetappen fertiggestellt und bewohnt.

2.2 Massnahmen zur Bewältigung des Schulraumbedarfs

Um Raum für die zusätzlichen Klassen zu erhalten, sind mehrere Massnahmen umgesetzt oder in Planung. Diese betreffen nicht nur die direkte Umgebung des Schulhauses Bitzios, sondern auch Quartiere, aus denen die Kinder das Schulhaus Bitzios besuchen. Folgende Standorte für neue Basisstufen sind in Planung oder bereits realisiert:

- Doppelkindergarten Haspelweg, realisiert 2013,
- Gemeindehaus Burgfeld, Bestellung 2014,
- Laubeggstrasse 21.

Die steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen haben dazu geführt, dass bereits im Schuljahr 2014/15 eine Kindergartenklasse provisorisch in einem Schulzimmer des Schulhauses Bitzios geführt werden muss. Für zusätzliche Kinder wird dringend ein neuer Basisstufenraum benötigt. Bereits heute besuchen Kinder aus dem Quartier Baumgarten den Kindergarten Haspelweg, da der vorhandene Kindergarten nicht mehr ausreicht. Zur Sicherstellung des benötigten Schulraums soll deshalb - wie in der Überbauungsverordnung bereits angedacht - der heutige Kindergarten Baumgarten um eine zusätzliche Basisstufe erweitert werden.

Die terminliche Situation des Bauvorhabens erlaubt einen Bezug der vorgesehenen Erweiterung des Kindergartens Baumgarten frühestens ab Herbst 2015. Ab Schulbeginn im Sommer 2015 bis zum Bezugstermin muss deshalb für eine Klasse ein Betriebsprovisorium gefunden werden. Aktuell zeichnet sich eine Lösung im Haus der Religionen an der Laubeggstrasse 21 ab. Das bedeutet, dass die Kinder entlang der Ostermundigenstrasse bis zum Rosengarten gehen und dort die Laubeggstrasse queren müssen.

2.3 Alternativen zur vorgesehenen Erweiterung des Kindergartens Baumgarten

Direkt betroffene Anwohnerinnen und Anwohner der dritten Bauetappe sind mit der Bitte um eine Besprechung ihrer Anliegen an das Schulamt gelangt. Sie befürchten durch die Erweiterung des Kindergartens eine starke Beeinträchtigung ihrer Wohneinheiten und schlagen Alternativen zum vorgesehenen Standort des Kindergartens vor. Eine Delegation der Stadtverwaltung hat sich mit diesen Anwohnerinnen und Anwohnern zu einem informellen Gespräch getroffen. Hochbau Stadt Bern, Immobilien Stadt Bern, das Schulamt und das Planungsteam haben mögliche Alternativen zum Standort, wie er seit 1993 in der geltenden Überbauungsordnung genau festgelegt ist, geprüft. Diese Alternativen haben sich allerdings gegenüber dem geplanten, die planerischen und rechtlichen Vorgaben einhaltenden Anbau in verschiedener Hinsicht als klar nachteilig erwiesen. Der Gemeinderat hat sich deshalb im November 2014 entschlossen, das vorgesehene Projekt weiterzuverfolgen und ein entsprechendes Baugesuch mit der ursprünglich in der Überbauungsordnung festgelegten Erweiterung einreichen zu lassen.

Geprüft wurde auch eine Zumiete im Demenzzentrum. Diese Möglichkeit stellte sich als unrealistisch heraus. Nach Aussage des Geschäftsführers der Zentrum Schönberg AG stehen im Zentrum Schönberg keine geeigneten Räumlichkeiten für eine Schulklasse zur Verfügung. Auch eine Zumiete im Nachbargebäude, welches im Besitz der Bernischen Pensionskasse ist und noch ausgebaut werden muss, ist nicht möglich. Die Vermieterin beabsichtigt das Gebäude als Ganzes zu vermieten. Eine Zumiete in der gesuchten Grössenordnung beim heutigen Projektstand zu berücksichtigen bzw. in der Ausbauplanung miteinzubeziehen sei deshalb nicht möglich. Ausserdem fehlen die für eine schulische Nutzung notwendigen Aussenräume.

Weitere Bemühungen, geeignete Zumietobjekte im umliegenden Quartier zu finden, waren nicht erfolgreich. Der Abschluss eines befristeten Mietvertrags, welcher zudem eine Umnutzung des Objekts voraussetzt, ist für einen Vermieter kaum attraktiv und zonenrechtlich problematisch.

Wohnungen sind aufgrund der Raumstrukturen sowie der fehlenden Aussenspielbereiche meist ungeeignet für eine Nutzung als Basisstufen.

3. Das Projekt

Die Realisierung des Baumgartenquartiers erfolgte in drei Bauetappen. Die Erstellung der dazu notwendigen Kindergartenbauten wurde deshalb ebenfalls etappiert vorgesehen. Die jetzt notwendige Erweiterung des Kindergartens versteht sich deshalb als vorgesehene bauliche Ergänzung im Siedlungsperimeter Baumgarten. Ein angemessener Aussenbereich für die beiden Basisstufenklassen als Spiel- und Erholungsfläche bleibt gewährleistet.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde Bern; die Burgergemeinde hat die Parzelle 4322 mit 1 107 m² der Einwohnergemeinde im Rahmen des Infrastrukturvertrags vom 17. Juni 1993 per Abtretungsvertrag überlassen. Als baurechtliche Grundlage ist die Überbauungsordnung von 1993 verbindlich. Baulinien und die festgelegten Baumasse sind einzuhalten.

3.1 *Bestehender Kindergarten 2001*

Ausgelöst durch den Bau der Siedlung Baumgarten wurde im Jahr 2001 ein Kindergarten im Perimeter der neuen Überbauung erstellt und auf Schulbeginn im August 2001 in Betrieb genommen. Auf der dafür zur Verfügung stehenden Landparzelle war seit Planungsbeginn westseitig eine Erweiterung für eine zweite gleich grosse Kinderteneinheit vorgesehen.

Der bestehende Kindergarten entspricht noch nicht den räumlichen Anforderungen für den Basisstufenunterricht und wird im Zusammenhang mit der Erweiterung baulich angepasst. Das Gebäude ist nach dreizehn Betriebsjahren noch in einem guten Zustand; einzig die Wärmeerzeugung mittels Gastherme wird im Zusammenhang mit der Erweiterung durch eine Erdsondenwärmepumpe ersetzt.

3.2 *Neuer Erweiterungsbau*

Für die Erweiterung steht die gleiche Grundrissgrösse wie beim bestehenden Kindergarten zur Verfügung. Um die Raumanforderungen für die Basisstufe erfüllen zu können und den knappen Raum möglichst optimal zu bespielen, sollen Zugangsbereiche und WC-Anlagen von beiden Kindergärten gemeinsam genutzt werden. Nebenräume sind im Untergeschoss untergebracht. Konstruktion und Erscheinungsbild der Erweiterung sollen sich nach dem bestehenden Gebäude orientieren und ebenfalls in Holztafelbauweise mit horizontaler Holzschalung ausgeführt werden. Die energetischen Anforderungen an Gebäude sind seit dem Jahr 2001 massiv gestiegen. Den gesetzlich geforderten energetischen Anforderungen an den Neubau wird mit optimierter Dämmung der Gebäudehülle Rechnung getragen. Eine Zertifizierung nach Minergie ist jedoch nicht möglich. Die für die Zertifizierung benötigte Dämmung müsste durch dickere Wandkonstruktionen erreicht werden. Da die Platzverhältnisse eng und begrenzt sind, würden die Wandkonstruktionen unverhältnismässig viel Fläche einnehmen (insgesamt ca. 4 m²). Die Anwohnerschaft und die Fachstelle SpielRaum DOK wurde und wird bei der Aussenraumgestaltung miteinbezogen.



Situation des bestehenden Kindergartens (Nr. 32a) mit geplantem Erweiterungsbau (rot)

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Anlagekosten

Die Anlagekosten für den Erweiterungsbau und die baulichen Anpassungen im bestehenden Kindergarten betragen Fr. 1 584 500.00 (Preisstand April 2014, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 100.9 Punkte). Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 1 750 000.00.

4.2 Projektierungs- und Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	38 700.00
BKP 2 Gebäude	1 092 440.00
BKP 4 Umgebung	112 700.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenleistungen und Reserven	256 060.00
BKP 9 Ausstattung	84 600.00
Total Anlagekosten	1 584 500.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag) 10 %	165 500.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr. 1 750 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2014: 100.9 Punkte; MwSt. inbegriffen

Im Baukredit ist der Planungskredit von Fr. 150 000.00 eingerechnet. Weiterführende Informationen zu den Baukosten sind der beiliegenden Projektdokumentationen zu entnehmen.

4.3 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

Gemäss harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 %. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Anschaffungswert	1 750 000.00	1 680 000.00	1 610 000.00	70 000.00
Abschreibung 4%	70 000.00	70 000.00	70 000.00	70 000.00
Zins 2.28%	39 900.00	38 305.00	36 710.00	1 595.00
Kapitalfolgekosten	109 900.00	108 305.00	106 710.00	71 595.00

4.4 Folgekosten

Für das Schulamt als Nutzer entstehen nachstehende Folgekosten:

Raumkosten pro Jahr	Fr.	25 400.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	15 700.00
Raumkosten aus Nutzerausbau pro Jahr (Ausstattung)	Fr.	15 000.00
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	56 100.00

5. Termine

Projektierung inklusive Baueingabe	Juni 2014 bis Oktober 2014
Baubewilligung	Februar 2015
Baubeginn	März 2015
Bauende	September 2015
Übergabe an Betrieb	Oktober 2015

Voraussetzung für die Gewährleistung der Ausführungstermine sind die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung und die Genehmigung des Baukredits durch den Stadtrat bis Ende Februar 2015.

Antrag

1. Das Projekt Kindergarten Baumgarten: Erweiterung; Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Baukredit von Fr. 1 750 000.00 sowie die damit verbundene Indexteuerung zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-005, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 17. Dezember 2014

Der Gemeinderat

Beilage:

- Projektdokumentation