

**Projektdokumentation**  
**Sanierung Kinderkrippe Ausserholligen**  
Baukredit



# AUS SER HOLLIGEN

## **Projektbeteiligte**

### **Nutzervertretung**

Direktion für Bildung, Soziales und Sport

### **Bauherrenvertretung**

Präsidialdirektion,  
Hochbau Stadt Bern

### **Eigentümerversvertretung**

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik,  
Immobilien Stadt Bern

## **Impressum**

Präsidialdirektion  
Hochbau Stadt Bern  
Schwanengasse 10  
3011 Bern  
031 321 66 11

Bern, 12. Januar 2015

# INHALTS VER ZEICH NIS

Projektkurzinformationen	4
Ausgangslage	5
Projektbeschreibung	6
Pläne	7
Fassaden	8
Kostenzusammenstellung	9
Kostenanalyse	10
Referenzobjekte	11
Glossar	12

# Projektkurzinformationen

## Projektkurzbeschreibung

Im neuen Quartier Ausserholligen konnte das Hochbauamt der Stadt Bern 1906 dank eines Legats eine Kindertagesstätte bauen. Sie wird bis heute als solche betrieben und führt ca. 30 Plätze für Kinder im Vorschulalter. Das Gebäude wurde seit Erstellung laufend unterhalten, nun stehen aber grössere Instandsetzungsmassnahmen an. Vorgesehen sind nebst einer teilweisen Sanierung der Gebäudehülle mit zusätzlicher Wärmedämmung auch die Optimierung der Nassräume und die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen.

Der Betrieb wird während den Baumasnahmen ins Kirchgemeindehaus Steigerhubel umziehen können. Dieses steht aber nur vom 15. Juni bis 31. Oktober 2015 zur Verfügung. Die Zeit für die Umsetzung der Baumasnahmen ist deshalb kurz.

Das auf Basis des genehmigten Projektierungskredits erstellte Bauprojekt mit Kostenvoranschlag zur Teilsanierung liegt vor. Für die Sanierung am Gebäude an der Krippenstrasse wird dem Stadtrat zuhanden des Gemeinderates ein Baukredit von 1,2 Mio. Franken (Kostendach) beantragt.

## Standort

Krippenstrasse 28, 3008 Bern

## Baujahr

Erstellungsjahr 1906

## Provisorische Termine

Projektierung	Sommer 2014
Baukredit	Mai 2015
Baubeginn	15.06.2015
Bauende	31.10.2015
Übergabe an Betrieb	01.11.2015

## Fläche

Geschossfläche GF	464 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV	1 900 m <sup>3</sup>

## Kosten

Bewilligter Projektierungskredit	Fr. 170 000.00
Anlagekosten	Fr. 1 080 000.00
Kostendach Baukreditantrag	Fr. 1 200 000.00



Situationsplan



## Ausgangslage / Ziele

## Vorgeschichte

Das Hochbauamt baute 1906 an der Krippenstrasse 28 in Ausserholligen die Kinderkrippe als erstes Gebäude an der neuen Quartierstrasse. 1946 wurde dem Gebäude eine Veranda hinzugefügt. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist das Gebäude als erhaltenswert eingestuft.

Die Anlage umfasst heute auf zwei Etagen eine Kinderkrippe mit 30 Plätzen für Kinder im Vorschulalter und ein dazu gehörender Aussenraum, welcher 2014 saniert wurde.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse wurde 2004 eine Machbarkeitsstudie für einen Dachsausbau durchgeführt. Aufgrund der hohen Kosten und des vergleichsweise geringen Nutzens wurde diese Idee nicht weiterverfolgt.

## Betriebliche Ausgangslage

Der Betrieb wird während den Baumaßnahmen ins Kirchgemeindehaus Steigerhubel umziehen können. Dieses steht aber nur von Anfang Juli bis Ende Oktober zur Verfügung. Die Zeit für die Umsetzung der Baumaßnahmen ist deshalb kurz.

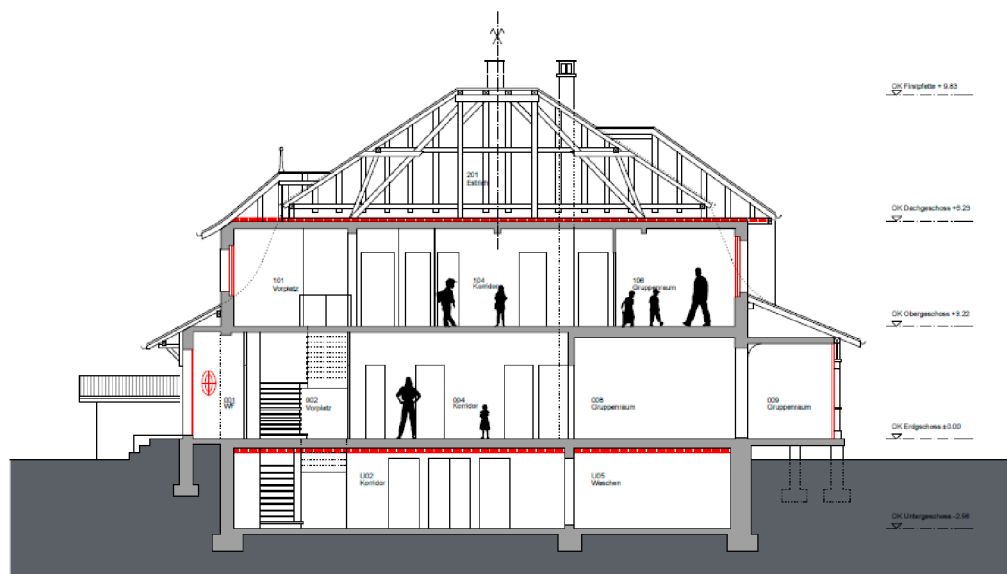
## Projektziele

Die konkreten Projektziele lauten:

- Erfüllung des geforderten Raumprogrammes
- Optimierung der Wärmedämmung
- Optimierung der Nasszellen
- Ersatz der Sanitär- und Elektroinstallationen

## Projektentwicklung

Im Vergleich zu den in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Sanierungsmassnahmen weist das heute vorliegende Projekt eine höhere Kostengenaugkeit auf. Die Umgebung wurde 2013/2014 bereits umgestaltet, um auf einer kleinen Fläche einen möglichst hohen Nutzwert zu erreichen.



## Schnitt

## Projektbeschreibung

Das Projekt beinhaltet neben den nötigen Sanierungsmassnahmen bei der Gebäudehülle und im Innenbereich auch begrenzte Anpassungen und Optimierungen an der Raumstruktur. Die Umgebung wurde 2014 bereits saniert.

### Energie, Technik und Innenausbau

Im Innern müssen die Sanitärinstallationen vollständig ersetzt werden, die Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Ende ihrer Lebensdauer. Dies bietet Gelegenheit, die Nassräume zu optimieren, so dass zukünftig genügend Toiletten zur Verfügung stehen. Auch die Elektroinstallationen werden vollständig ersetzt und mit den nötigen Fehlerstromschutzschaltungen versehen, damit die Installationen kindersicher sind. Zudem werden, wo nötig, Leuchten ersetzt oder ergänzt. Im Gegensatz zu den Elektro- und Sanitärinstallationen kann die Heizung wie bestehend belassen werden. Die Wärmeerzeugung wurde 1997 saniert, die Wärmeverteilung ist noch intakt. Neben den Massnahmen im Haustechnikbereich werden auch bauliche Verbesserungen zur Sicherung der Fluchtwege und zur Absturzsicherheit ausgeführt. Nachdem die baulichen Massnahmen erfolgt sind, werden die Räume neu gestrichen.

### Gebäudehülle

Die Massnahmen an der Gebäudehülle dienen vor allem der Verbesserung von Wärmedämmung und Dichtigkeit der Hülle. Im Mansardengeschoss soll das Dach wärmegeklämmt werden. Aus diesem Grund muss die Eindeckung in diesem Bereich entfernt werden, damit Unterdach und Dämmung montiert werden können. Anschliessend wird das Dach neu eingedeckt. Die Decke über dem Mansardengeschoss wird ebenfalls gedämmt, ebenso die Decke über dem Untergeschoss.

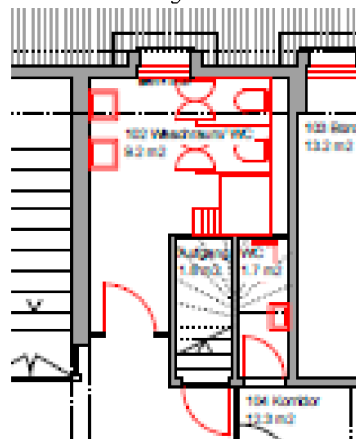
Die Fenster und Aussentüren werden ersetzt, sie sind am Ende ihrer Lebensdauer. Mit den neuen Fenstern werden auch neue Storen montiert. Die Massnahmen erfolgen in Rücksprache mit der Denkmalpflege. Die Dämmmassnahmen orientieren sich am Minergie-Standard. Dieser wird jedoch nicht vollständig erreicht, weil im Rahmen dieser Teilsanierung nicht alle Schwachstellen beseitigt werden können.

### Raumprogramm

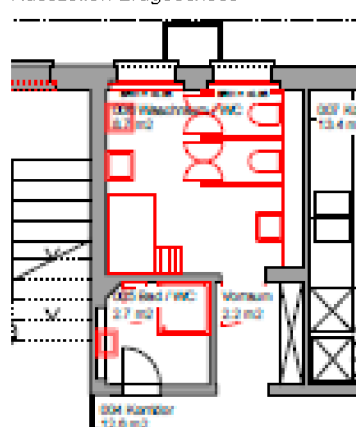
Die Optimierungen an der Raumstruktur betreffen vor allem die Nassräume. Sie sind heute ungünstig organisiert, die Privatsphäre kann nicht gewährleistet werden und es hat zu wenig WC-Anlagen. Da die sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen ersetzt werden müssen, macht eine Optimierung der Nassräume zum jetzigen Zeitpunkt Sinn. Nach den Anpassungen werden die Kinder und das Betreuungspersonal wesentlich bessere Verhältnisse in den Nassräumen antreffen.

Die Garderoben werden in das Untergeschoss verlegt, damit auf den Korridoren mehr Platz für die Zirkulation und zum Spielen bleibt.

Nasszellen Obergeschoss



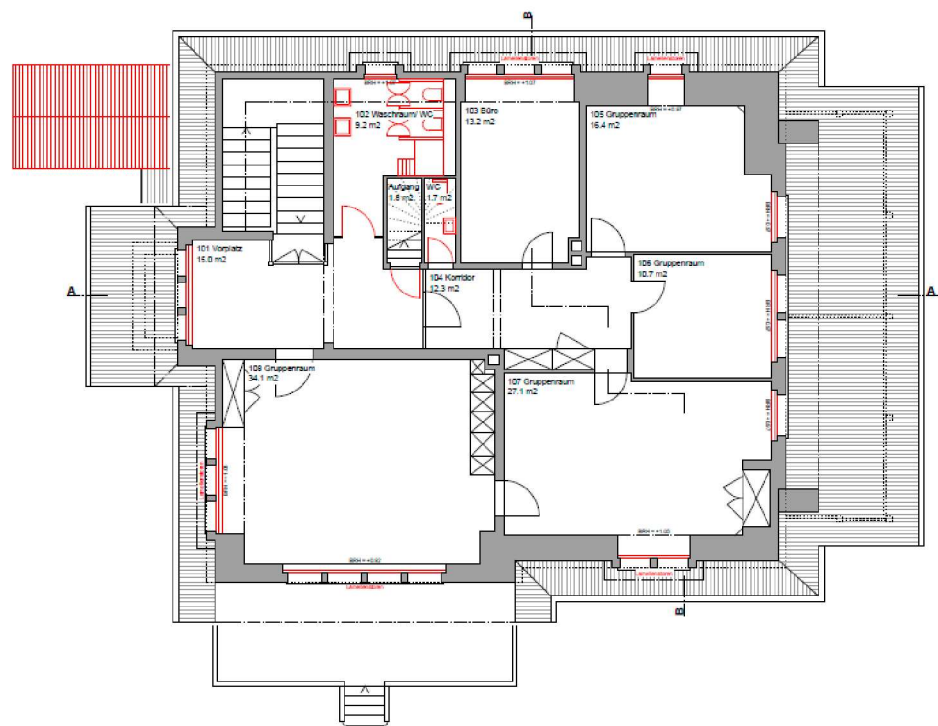
Nasszellen Erdgeschoss



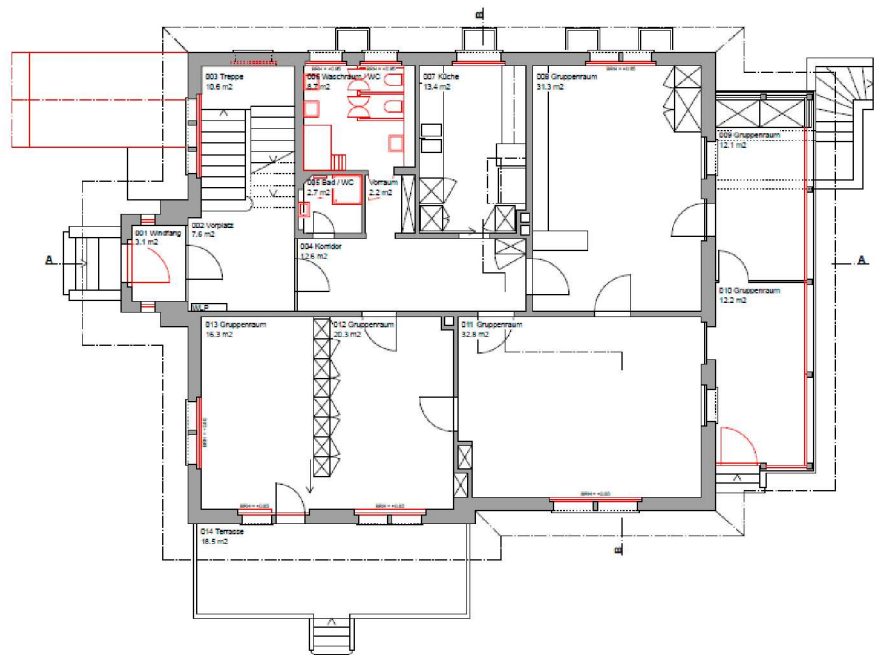
Anpassungen an den Sanitärräumen (rot)

# Pläne

Grundriss Obergeschoss

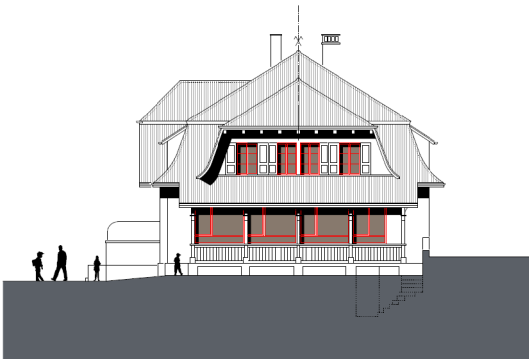


Grundriss Erdgeschoss



# Fassaden

*Nord-Ost*



*Nord-West*



*Süd-Ost*



*Süd-West*



# Kostenzusammenstellung

## Kostenvoranschlag

### Kostenzusammenstellung Projektierungskredit (Kompetenz Stadtrat)

BKP 1 Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr. 7 300.00
BKP 21 Rohbau 1	Fr. 76 500.00
BKP 22 Rohbau 2	Fr. 396 200.00
BKP 23 Elektro	Fr. 90 000.00
BKP 24 Heizung	Fr. 2 000.00
BKP 25 Sanitär	Fr. 72 000.00
BKP 27 Ausbau 1	Fr. 47 000.00
BKP 28 Ausbau 2	Fr. 47 000.00
BKP 29 Honorare	Fr. 108 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 0.00
BKP 4 Umgebung (Instandsetzung)	Fr. 1 600.00
BKP 5 Gebühren und Nebenkosten, Reserven, Rundung	Fr. 232 400.00
Total Anlagekosten	Fr. 1 080 000.00
Kostengenauigkeit (+ 10%)	Fr. 120 000.00
<b>Total Baukredit</b>	<b>Fr. 1 200 000.00</b>

Stand Baukostenindex: Oktober 2014

## Kostenanalyse

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Teilsanierung der KITA Ausserholligen. Eine detaillierte Gegenüberstellung der Kosten mit anderen Vergleichsobjekten ist schwierig, da diese zum Teil andere Schwerpunkte setzen. Vergleichbare Projekte sind schwer zu finden. Die ausgewählten stadtinternen Projekte werden deshalb nur über die Gebäudekosten BKP 2 / pro m<sup>2</sup> Geschossfläche verglichen (BKP2 / m<sup>2</sup> GF)

Die Referenzprojekte TAGI Kleefeld und Kindergarten Rossfeld haben einen ähnlichen Sanierungsumfang wie die KITA Ausserholligen. Folgende wesentliche Unterschiede er

klären die Unterschiede bei den dargestellten Kosten: Während beim TAGI Kleefeld der Dachstock als Wohnbereich ausgebaut wurde, ist dies bei der KITA Ausserholligen nicht vorgesehen. Hier wird lediglich der Estrichboden mit einer Wärmedämmung versehen. Beim Kindergarten Rossfeld wurden nebst der kompletten Innensanierung auch noch die Werkleitungen, Elektroanlagen und das Flachdach saniert.

Die durchschnittlichen Neubaukosten BKP2 für eine Kinderkrippe, liegen bei ca. 3 500 - 3 800 Franken/m<sup>2</sup> GF.

Die Überprüfung der Kosten KITA Ausserholligen mittels Benchmarkt-Werten, wie auch der Vergleich mit Referenzobjekten über de m<sup>2</sup>-Preis BKP2 sind plausibel und nachvollziehbar.

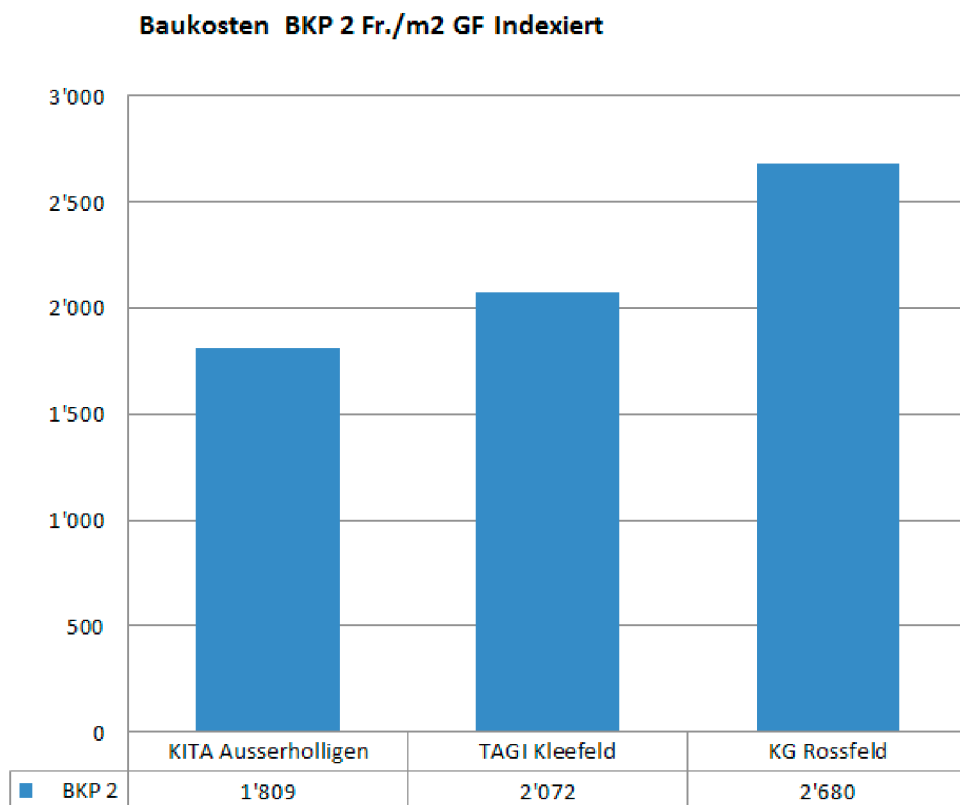


Tabelle 1 / Baukosten BKP 2 pro Geschossfläche

# Referenzprojekte

## 1 KITA Ausserholligen, Bern

Bezug	2015
Anlagekosten	Fr. 1 080 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 839 000
Geschossfläche	464 m <sup>2</sup>
BKP 2 / m <sup>2</sup> -GF	Fr. 1 810 / GF
Volumen	Keine Angaben

Teilsanierung der KITA Ausserholligen. Isolieren der Dachflächen im Bereich 1. Obergeschoss (Warmbereich), Streichen von Fassaden und Ersatz von Fenstern. Einbau von Nasszellen sowie Erneuerung der Elektro- und Lichtinstallation. Kleinere Maler- und Bodenbelagsarbeiten.



## 2 TAGI Kleefeld, Bern

Bezug	2013
Anlagekosten	Fr. 1 425 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 1 125 000
Geschossfläche	543 m <sup>2</sup>
BKP 2 / m <sup>2</sup> -GF	Fr. 2 078 / GF
Volumen	1 505 m <sup>3</sup>

Teilsanierung des Gebäudes. Ersetzen der Haustechnikinstallationen im Untergeschoss. Komplettausbau des Dachgeschosses. Ersetzen sämtlicher Fenster sowie streichen der Fassade. Einbau von einfacher Teeküche sowie Nasszellen im Obergeschoss. Dämmung nach Minergiestandard im Dachbereich und an der Kellerdecke, jedoch ohne Komfortlüftung.



## 3 Kindergarten Rossfeld, Bern

Bezug	2013
Anlagekosten	Fr. 1 205 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 780 000
Geschossfläche	291 m <sup>2</sup>
BKP 2 / m <sup>2</sup> -GF	Fr. 2 680 / GF
Volumen	1 520 m <sup>3</sup>

Teilsanierung des Gebäudes. Insbesondere sind die Flachdächer energetisch aufgerüstet worden. Des Weiteren sind die alten Fenster durch neue ersetzt worden. Anpassung der Raumstruktur für Basisstufe und Sanierung der Innenräume, der Fernleitung, Kanalisations- und Elektroleitungen. Einbau von Teeküche.



## **Glossar**

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

