

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### Gesamtsanierung Volksschule Schwabgut; Projektierungskrediterhöhung

#### 1. Worum es geht

Die Volksschule Schwabgut ist eine der grössten Schulanlagen der Stadt Bern. Sie wurde 1959 erstellt und 1967 erweitert. Mittlerweile ist die gesamte Anlage in die Jahre gekommen und muss gesamthaft saniert werden. Insbesondere die Fassaden und die gesamte Haustechnik sind in einem sehr schlechten Zustand. Ausserdem weist die Anlage Brandschutzmängel auf.

Der Verwaltungsrat von Stadtbauten hat 2013 einen ersten Projektierungskredit über Fr. 870 000.00 für eine Teilsanierung gesprochen. Untersuchungen zeigten jedoch, dass gewisse Bauteile in schlechterem Zustand sind als angenommen und eine Gesamtsanierung nötig ist. Ein Vorprojekt mit Kostenschätzung für die Gesamtsanierung liegt mittlerweile vor. Für die weiteren Planungsarbeiten zur Erstellung des Bauprojekts sowie der Ausschreibungsarbeiten wird dem Stadtrat eine Erhöhung des Projektierungskredits um 4,3 Mio. Franken auf insgesamt 5,17 Mio. Franken beantragt.

#### 2. Ausgangslage

Die Volksschule Schwabgut wurde in zwei Etappen zwischen 1959 und 1967 realisiert. Die Anlage umfasst ein Primarschulhaus (Schwabgut 1) und ein Sekundarschulhaus mit Aula (Schwabgut 2), einen eingeschossigen Verbindungstrakt mit Hauswartwohnung und Lager, einen Turnhallentrakt sowie die Umgebung mit den entsprechenden Aussenanlagen. Im Schulhaus Schwabgut 2 sind 14 Klassen vom fünften bis neunten Schuljahr, diverse Spezialräume sowie provisorisch eine Kindergartenklasse untergebracht. Das Schulhaus Schwabgut 1 beherbergt fünf Klassen der Primarstufe sowie eine Tagesschule im Erdgeschoss. Im Bauinventar der städtischen Denkmalpflege sind die Gebäude noch als erhaltenswert eingestuft, in der Überarbeitung des Inventars sollen sie auf schützenswert aufgestuft werden. Der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse.



Schulanlage Schwabgut mit Primarschulhaus (Schwabgut 1), Sekundarschulhaus mit Aula (Schwabgut 2) und Turnhalle

Die gesamte Schulhausanlage befindet sich in einem uneinheitlichen baulichen Zustand. Der Rohbau sowie der Innenausbau sind dem Alter entsprechend gut erhalten. Seit 1996 wurden immer wieder partielle Sanierungsmassnahmen durchgeführt. So wurde das Flachdach saniert, im Schulhaus Schwabgut 2 ein Lift eingebaut, die Wärmedämmung und Lüftung der Aula verbessert, Brandschutzmassnahmen der Primarschule umgesetzt sowie partielle Sanierungsarbeiten an der Umgebung vorgenommen. Die Hauswirtschaftsküche wurde bereits erneuert und konnte im Sommer 2017 dem Betrieb übergeben werden. Diese Massnahme wurde vorgezogen, weil der schlechte Zustand der Küche keinen weiteren Aufschub erlaubte.

### **3. Projektentwicklung**

Eine Gesamtanierung der Anlage ist schon lange in der Investitionsplanung vorgesehen, diese wurde aber aus finanziellen Gründen immer wieder auf später verschoben. Um wenigstens die grössten Mängel zu beheben, hat der Verwaltungsrat von Stadtbauten Bern 2013 einen Projektierungskredit beschlossen. Die ursprüngliche Absicht war, die nötigsten Massnahmen wie Fensterersatz, Sanierung von Hauswirtschaftsküchen und Wasserleitungen umzusetzen und gleichzeitig die Gebäude im Hinblick auf eine spätere Gesamtanierung genauer zu untersuchen. Diese Sondierungen zeigten, dass der Zustand von gewissen Bauteilen wesentlich schlechter ist, als ursprünglich angenommen.

Aus diesem Grund wurde die ursprüngliche Absicht einer Vorausetappe mit einer Teilsanierung fallen gelassen. Das erarbeitete Vorprojekt mit Kostenschätzung umfasst deshalb neu eine Gesamtanierung inklusive der nötigen Anpassungen gemäss Anforderungen des Richtraumprogramms. Weil die Leistungen des Generalplaners für die Projektierung und Umsetzung der Gesamtanierung dadurch wesentlich umfangreicher werden als ursprünglich beauftragt, müssen diese für die weitere Projektierung wieder ausgeschrieben werden. Das Verfahren ist in Vorbereitung.

### **4. Das Projekt**

In der Nähe der Schulanlage Schwabgut sind auf dem Areal Weyermannshaus West eine neue Wohnüberbauung und im Gebiet Stöckacker Nord eine dichtere Wohnnutzung geplant. Ab Mitte der 2020er-Jahre ist deshalb mit einem steigenden Schulraumbedarf zu rechnen. Aufgrund neuer Raumeinteilungen und unter Anwendung des Richtraumprogramms kann in der Schulanlage Schwabgut Platz für vier bis fünf zusätzliche Klassen geschaffen werden.

Die bestehende, qualitätsvolle Architektur der Anlage soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Tragstruktur muss zur Gewährleistung der Erdbbensicherheit jedoch verstärkt werden. Gleichzeitig wird sie so angepasst, dass zukünftig flexibel auf räumliche Anforderungen reagiert werden kann. Vor allem im Oberstufengebäude führt dies zu höheren Kosten, zukünftig werden dadurch Anpassungen aber wesentlich kostengünstiger.

Die Gebäudehüllen werden vollständig saniert. Da gemäss den Untersuchungen die Fassadenelemente ersetzt werden müssen, kann gleichzeitig mit deren Ersatz auch die Wärmedämmung verbessert werden. Die bestehenden Holzfenster, die aufgrund von Witterungseinflüssen zum Teil verrotten sind, werden ersetzt. Die neuen Materialien für die Fassade sollen im Rahmen der Möglichkeiten und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes so gewählt werden, dass sie den klimatischen und konstruktiven Aspekten besser gerecht werden. Bei beiden Schulhäusern und der Turnhalle

werden die Dächer und die Böden wärmetechnisch saniert. Die Gebäude sollen nach der Sanierung dem Minergie-ECO-Standard entsprechen.

Die haustechnischen Anlagen sind veraltet und müssen mit Ausnahme der Wärmeverteilung vollständig ersetzt werden. Der Wärmebedarf wird mit zwei Grundwasser-Wärmepumpen und einem Gas-Stand-Brennwertkessel gedeckt. Der Gasheizkessel dient zur Spitzenlastabdeckung und Erhöhung der Ladetemperatur für das Brauchwarmwasser und soll durch Fernwärme ersetzt werden, sobald diese zur Verfügung steht. Dies entspricht dem Energierichtplan der Stadt Bern.

Die sanitären Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Elektroverteilung werden vollständig ersetzt.

Um den Brandschutz zu verbessern, müssen die bestehenden Holzverkleidungen in den Korridoren entfernt, sämtliche Türen in brandabschnittsbildenden Wänden ersetzt und zusätzliche Brandabschnitte und Fluchtwege in den Gebäuden Schwabgut 2 und Turnhalle erstellt werden. Der Innenausbau ist sonst mehrheitlich in einem relativ guten Zustand und soll so weit wie möglich erhalten und Instand gesetzt werden.

#### *4.1. Photovoltaikanlage*

Auf den Flachdächern des Sekundar- und des Primarschulgebäudes sowie auf den Turnhallen sind Photovoltaikanlagen geplant. Der Einbau dieser Anlagen wird voraussichtlich von Energie Wasser Bern (ewb) ausgeführt. Im Rahmen des Bauprojekts sollen die weiteren Details mit ewb geklärt werden.

#### *4.2. Umgebung*

Grundlage für die Sanierung und Neugestaltung der Freiräume bildet das der Anlage von 1959/60 zugrundeliegende Gesamtkonzept. Die geplanten Eingriffe erfolgen punktuell und berücksichtigen das ursprüngliche Gestaltungskonzept. Die Eingriffe erfolgen einerseits aufgrund neuer Nutzungsanforderungen wie Basisstufe oder Tagesschule, andererseits aufgrund der erforderlichen Sanierungsarbeiten. Weitere Auslöser von Massnahmen sind die geltenden Sicherheitsvorschriften sowie die Anforderungen an die Hindernisfreiheit und die Überprüfung der Verkehrssicherheit im Schulumfeld. Überprüft wurde zudem, ob die gegenwärtige Anzahl und Qualität (Ausrüstung) der Veloabstellplätze dem künftig zu erwartenden Bedarf genügt. Die Umgebung im Bearbeitungsperimeter wird gemäss dem Biodiversitätskonzept der Stadt geplant.

#### *4.3. Etappierung und Provisorien*

Die Ausführung wird voraussichtlich in Etappen erfolgen. Die Schule wird jeweils teilweise ausgelagert werden müssen. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, ob während der ersten Bauetappe ein Provisorium auf der Schulanlage mit insgesamt 16 Klassenzimmern erstellt wird oder ob die betroffenen Klassen vorübergehend in bestehenden Räumlichkeiten – beispielsweise in der Volksschule Gäbelbach oder in den Schulpavillons Brünnen – Platz finden. Während der zweiten Bauetappe können die Schülerinnen und Schüler in den bestehenden Räumen mittels einer Ro-chade untergebracht werden.

## **5. Nutzen des Geschäfts**

Mit den beschriebenen Massnahmen wird sichergestellt, dass die Schulanlage die aktuellen Anforderungen an das Richtprogramm erfüllt und für alle Altersklassen ein gutes und sicheres Lernumfeld bietet. Die Raumstrukturen sind flexibel nutzbar und können einfach an zukünftige Be-

dürfnisse angepasst werden. Die Gebäude entsprechen dem Standard Minergie-Eco, das Potential für die Produktion von erneuerbarer Energie ist genutzt. Damit kann für die Anlage nach der Sanierung mit tiefen Lebenszykluskosten gerechnet werden. Zudem sind die Aussenanlagen und die Gebäude nach der Sanierung hindernisfrei erschlossen.

## 6. Kosten und Finanzierung

### 6.1. Projektierungskredit

Mit Verwaltungsratsbeschluss Nr. 63 von Stadtbauten Bern vom 21. November 2013 wurde ein Projektierungskredit von Fr. 870 000.00 für eine Teilsanierung bewilligt. Davon wurden beansprucht:

Honorar Generalplanerteam Vorprojekt Volksschule Schwabgut	Fr.	440 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	150 000.00
Noch offener Betrag	Fr.	280 000.00
<b>Total Projektierungskredit bisher</b>	<b>Fr.</b>	<b>870 000.00</b>

Für die nun geplante Gesamtsanierung muss der Projektierungskredit erhöht werden. So wird für die Projektierung der weiteren Teilleistungen Bauprojekt, Bewilligungsverfahren und Ausschreibung eine Projektierungskrediterhöhung von 4,3 Mio. Franken beantragt. Der Projektierungskredit von total 5,17 Mio. Franken wird später in den Baukredit eingerechnet.

Projektierung für Phasen Bauprojekt, Bewilligungsverfahren und Ausschreibung

Honorare (Generalplaner Bauprojekt bis und mit Ausschreibung, Experten)	Fr.	3 238 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	795 000.00
Reserve und Rundung	Fr.	267 000.00
<b>Projektierungskrediterhöhung</b>	<b>Fr.</b>	<b>4 300 000.00</b>

<b>Total Projektierungskredit neu</b>	<b>Fr.</b>	<b>5 170 000.00</b>
---------------------------------------	------------	---------------------

\*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2016: 100.8 Punkte, MwSt. inbegriffen

### 6.2. Anlagekosten

Die Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 15\%$  wurde anhand der Kennwerte des Vorprojekts und von Kennzahlen aus vergleichbaren, realisierten Projekten ermittelt. Die geschätzten Anlagekosten gemäss Projektbeschreibung (Grobkostenschätzung, Kosten für Projektierung und Bau enthalten) betragen 53,08 Mio. Franken.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2 500 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	33 700 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	1 860 000.00
BKP 5	Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	14 200 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	820 000.00
<b>Total Anlagekosten (ohne Kostendachzuschlag)</b>		<b>Fr.</b>	<b>53 080 000.00</b>

\*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2016: 100.8 Punkte, MwSt. inbegriffen.

### 6.3. Kapitalfolgekosten

Der Projektierungskredit wird später im 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.

Das Projekt Gesamtsanierung Volksschule Schwabgut ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten nicht enthalten. Somit kann für das Projekt keine entsprechende Entnahme beantragt werden.

### 6.4. Raum- und Nebenkosten

Die Raumkosten sowie Heiz- und Betriebskosten werden mit dem Baukreditantrag berechnet.

### 6.5. Personalfolgekosten

Die Personalfolgekosten werden mit dem Baukreditantrag berechnet.

## 7. Voraussichtliche Termine

Genehmigung Projektierungskredit Stadtrat	1. Quartal 2018
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	2. Quartal 2018
Volksabstimmung Baukredit	2. Quartal 2019
Baubeginn	1. Quartal 2020
Bauende	1. Quartal 2024

## 8. Fakultatives Referendum

Die Beschlussziffer 2 (Projektierungskredit) unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

### Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Gesamtsanierung Volksschule Schwabgut; Projektierungskrediterhöhung.
2. Der Stadtrat genehmigt die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 870 000.00 um 4,3 Mio. Franken auf 5,17 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB09-053. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 22. November 2017

Der Gemeinderat