

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Volksschule Rossfeld: Gesamtsanierung und Neubau Kindergarten; Baukredit****1. Worum es geht**

Um Platz für die Erweiterung der Kindertagesstätte Aaregg zu schaffen, soll der Kindergarten Aaregg von seinem heutigen Standort am oberen Aareggweg in die Volksschule Rossfeld verlegt werden. Neben baulichen Massnahmen für die Kindergartenverlegung (Teilabbruch des bestehenden Pavillons) sind in der Volksschule Rossfeld weitere Arbeiten nötig: Erd- und Untergeschoss des Hauptgebäudes sowie Garderoben und Duschen der Turnhalle sind sanierungsbedürftig, und die gesetzlichen Anforderungen an Brandschutz, Absturzsicherungen, Hindernisfreiheit und Erdbebenertüchtigung werden heute nur unzureichend erfüllt. Zudem besteht auch in der Umgebung Anpassungs- und Sanierungsbedarf. Die bestehenden Mängel sollen im Rahmen einer Gesamtsanierung behoben und die Räume der Schulanlage an das geltende Richtraumprogramm für zeitgemässe Räumlichkeiten für Unterricht, Sport und Bewegung sowie Tagesschulen der Stadt Bern angepasst werden. Dem Stadtrat wird hierfür ein Baukredit von 9,4 Mio. Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Die Schulanlage Rossfeld wurde 1955 vom Architekten Werner Küenzi erbaut. Sie enthält Unterrichtsräume für acht Schulklassen, eine Turnhalle, eine Tagesschule sowie eine Bibliothek. Im Inventar der Denkmalpflege ist die Anlage als erhaltenswert eingestuft. Seit der Erstellung sind wiederholt partielle Instandsetzungen erfolgt. Zuletzt wurden 2003/2004 die beiden Obergeschosse des Hauptgebäudes saniert.

Heute sind in erster Linie das Erd- und das Untergeschoss des Hauptgebäudes sowie die Garderoben und Duschen der Turnhalle sanierungsbedürftig. Auch in der Umgebung besteht Anpassungs- und Sanierungsbedarf. Daneben sind Massnahmen zur Erfüllung der gesetzlichen Sicherheitsanforderungen (Brandschutz, Absturzsicherungen, Erdbebenertüchtigung und Erreichung der Hindernisfreiheit) notwendig.

Um die Tagesstätte Aaregg erweitern zu können, soll der Kindergarten Aaregg von seinem heutigen Standort am oberen Aareggweg 51a in die Schulanlage Rossfeld verlegt werden. Im Zuge der Gebäudesanierung soll die Schulanlage Rossfeld auch an das heutige Richtraumprogramm der Stadt Bern angepasst werden. Da hierzu neben der vorgesehenen Erweiterung des Pavillons zusätzliche Fläche benötigt wird, ist vorgesehen, die Tagesschule und die Bibliothek (Quartier- und Schulbibliothek als Filiale der Kornhaus-Bibliotheken) in das ehemalige Berner Bildungszentrum Pflege an die Reichenbachstrasse 118 zu verlegen.

3. Das Projekt

3.1 Vom etappierten Projekt zum Gesamtprojekt

Wie eingangs umschrieben, besteht im vorliegenden Bauprojekt das Ziel, die Schulanlage wo nötig zu sanieren, einen Ersatz für den Kindergarten Aaregg zu realisieren, den Mehrbedarf infolge Zunahme der Schülerinnen und Schüler abzudecken und gleichzeitig das Richtprogramm der Stadt umzusetzen. Die dafür nötige zusätzliche Fläche kann durch den Wegzug der Tagesschule und der Bibliothek sowie durch zusätzliche 100 Quadratmeter Hauptnutzfläche im Pavillon geschaffen werden.

Da sich zu Projektbeginn keine längerfristige, räumlich nahe Unterbringungsmöglichkeit für Tagesschule und Bibliothek abzeichnete, entschieden sich die StaBe in Absprache mit der Direktion für Bildung, Soziales und Sport, die Sanierung in zwei Projekte zu gliedern: In einem ersten Projekt sollte der zusätzliche Raum für den Ersatz des Kindergartens Aaregg geschaffen sowie Unterhaltmassnahmen beziehungsweise leichte Sanierungsarbeiten umgesetzt werden. Mit einem Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren sollte für die Unterbringung von Tagesschule und Bibliothek eine Lösung gefunden und in einem zweiten Projekt der durch den Wegzug von Tagesschule und Bibliothek freiwerdende Raum für die räumlichen Anpassungen an das Richtprogramm genutzt werden.

Auf der Basis dieser Sanierungsstrategie haben die Stadtbauten Bern im März 2010 einen Wettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Projekt „Theo“ vom Architekturbüro Matti Ragaz Hitz Bern wurde im Rahmen dieses Wettbewerbs durch das Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Insgesamt überzeugte das Siegerprojekt gemäss Wettbewerbs-Bericht „durch seinen selbstverständlichen, sich gut integrierenden Eingriff, der die positiven Aspekte der Anlage aufnimmt, weiterentwickelt und somit die Gesamtanlage aufwertet.“ Im Juli 2011 wurde ein entsprechendes Vorprojekt gestartet.

Die im Verlauf der Detailprojektierung gemachten Untersuchungen zur Erdbebensicherheit zeigten auf, dass zur Erdbebenertüchtigung massive Eingriffe in die Gebäudestruktur erforderlich sind, da diese konstruktionsbedingt den heutigen Anforderungen nicht entsprechen. Zudem wurde im Jahr 2011 klar, dass im ehemaligen Berner Bildungszentrum Pflege, welches der Kanton Bern nicht mehr braucht, kurzfristig eine alternative Unterbringung von Tagesschule und Bibliothek möglich wäre.

Die ursprüngliche zweiphasige Sanierungsstrategie war damit in Frage gestellt. Aufgrund der geänderten Ausgangslage entschieden sich die StaBe, sämtliche Ziele in einem Gesamtprojekt zu erreichen. Durch die Zusammenfassung der ursprünglich zwei Projekte zu einem Bauvorhaben ergeben sich Synergien bei der Planung und bei der Ausführung (annähernd Halbierung des Aufwands für Beschaffungs- und Bewilligungsverfahren und für bauherrenseitige Leistungen) sowie eine wesentlich geringere Beeinträchtigung der Mieterinnen und Mieter.

3.2 Sanierungsmassnahmen in der Übersicht

Die Schulanlage Rossfeld besteht aus einem Hauptgebäude, einem eingeschossigen Pavillon und einer Turnhalle. Die wesentlichen Sanierungsmassnahmen werden nachfolgend stichwortartig aufgeführt.

Bauliche Massnahmen im Pavillon:

- Teilabbruch und -neubau des Pavillons zur Realisierung eines zeitgemässen Kindergartens.

- MINERGIE-ECO Standard: Instandsetzung und Verbesserung der Gebäudehülle nach MINERGIE-ECO Standard.
- Haustechnik: Sanierung der gesamten haustechnischen Einrichtungen.
- Heizung: Wärmeerzeugung aus revidierter Heizzentrale in der Turnhalle und neue Heizverteilung mittels Radiatoren respektive Konvektoren.
- Lüftungsanlage: Einbau einer Lüftungsanlage in den Klassenzimmern des Pavillons.
- Brandschutz: Baulicher Brandschutz nach den geltenden Vorschriften.
- Behindertengängigkeit: Einbau eines Behinderten-WC.
- Erdbebenertüchtigung: Bauliche Massnahmen zur Erreichung der geforderten Erdbebensicherheit.
- Anpassung an das geltende Richtraumprogramm: Erstellen von vier einheitlichen, basisstufengerecht ausgerüsteten Klassenzimmern mit Nebenräumen.
- Aussenraumsanierung: zeitgemässe Pausenplatzgestaltung für Basisstufen- oder Kindergartenutzung.

Bauliche Massnahmen im Hauptgebäude:

Die zwei Obergeschosse des dreigeschossigen Haupttrakts wurden in den Jahren 2003 bis 2004 bereits sanft saniert. Die Weiterarbeit im Erdgeschoss und Untergeschoss wurde gestoppt, als die Absicht einer Erweiterung als Ersatz für den Kindergarten Aaregg thematisiert wurde. Aus diesem Grund bestehen bei den beantragten Sanierungsmassnahmen unterschiedliche Eingriffstiefen zwischen den Obergeschossen und dem Erd- und Untergeschoss.

- Gebäudehülle: Instandsetzung und Verbesserung der Gebäudehülle (Fensterfronten) im Erdgeschoss.
- Neuer Notausgang aus Untergeschoss (Auflage der Gebäudeversicherung Bern).
- Baulicher Brandschutz: Brandschutztüren zu den Klassenzimmern.
- Behindertengängigkeit: Einbau eines Lifts, Behinderten-WC.
- Erdbebenertüchtigung: Bauliche Massnahmen zur Erreichung der geforderten Erdbebensicherheit.
- Anpassung an das Richtraumprogramm: Raumkonzepte entsprechend der heutigen Unterrichtsmethoden (beispielsweise Realisierung eines Gruppenraums zu jedem Klassenzimmer).

Bauliche Massnahmen in der Turnhalle:

- Sanierung der Duschen und Garderoben.
- Pinselsanierung in den Korridoren.
- Einbau eines Behinderten-WC mit Dusche; dient als Dusche für die Lehrerschaft.
- Erdbebenertüchtigung: Bauliche Massnahmen zur Erreichung der geforderten Erdbebensicherheit.
- Errichten eines Notausgangs gemäss Vorschriften für eine Belegung von bis zu 200 Personen (zurzeit sind nur Versammlungen von maximal 100 Personen erlaubt).
- Neue Elektro-Hauptverteilung.

Bauliche Massnahmen in der Umgebung:

- Aussenraumsanierung: zeitgerechte Pausenplatzgestaltung mit schattenspendendem Baumdach und attraktivem Spiel- und Aufenthaltsbereich.
- Sanierung der Kanalisationsleitungen ausserhalb der Gebäude.

3.4 Betriebliche Auswirkungen der Bauarbeiten

Die Sanierung des eingeschossigen Pavillons ist unter Betrieb (während der Unterrichtszeit) mit Einbezug der Schulferien für immissionsreiche Arbeiten möglich. Die Massnahmen zur Erreichung der geforderten Erdbebensicherheit im Hauptgebäude erfordern jedoch während eines Semesters die Auslagerung des Schulbetriebs. Während dieser Zeit soll der Schulbetrieb daher im benachbarten Schulhaus Enge stattfinden. Dieses steht zurzeit leer, bis es ab Sommer 2013 ebenfalls als Provisorium für die vorgesehene Sanierung der Volksschule Länggasse dienen wird. So können in der ersten Jahreshälfte 2013 die Erdbebenertüchtigung im Hauptgebäude sowie der Teilabbruch und der Rohbau des Pavillons erfolgen. Ab Sommer 2013 wird der Ausbau des Pavillons unter Betrieb fertiggestellt.

3.5 Nutzen der Sanierung

Mieterin und Bestellerin ist die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS, Schulamt). Das Projekt dient der Realisierung eines pädagogisch begründeten, zweckdienlichen Raumangebots für die Klassen im Schulhaus Rossfeld, insbesondere als Ersatz für den Kindergarten Aaregg. Dabei verfolgt die BSS den Grundsatz, bei Sanierungen oder Neubauten von Kindergarten- und Unterstufenraum die Anforderungen für die allfällige Einrichtung von Basisstufen zu erfüllen. Eine Basisstufe beinhaltet jeweils einen Haupt- und einen Nebenraum mit einer Gesamtfläche von 90 - 100 m² (normale Klassenzimmer 80 m² inklusive Gruppenraum). Die Realisierung von vier Raumeinheiten im Pavillon deckt zudem den zusätzlich benötigten Bedarf an Schulraum aufgrund der höheren Schülerinnen- und Schülerzahlen ab. Aus diesem Grund wird bereits ab dem Schuljahr 2012/2013 ein zusätzlicher Kindergarten an der Reichenbachstrasse 118 eröffnet.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Anlagekosten

Das Kostendach für die Ausführung der vorgesehenen Massnahmen beträgt inklusive Mehrwertsteuer Fr. 9 400 000.00 (Preisstand Oktober 2011, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 101,9 Punkte). Die bereits bewilligten Kredite für Projektierung und Ausschreibung sind darin enthalten. Zeichnet sich im weiteren Projektverlauf eine Gefährdung der Kostenvorgaben ab, werden geeignete Massnahmen zur Einhaltung des Kostendachs getroffen.

4.2 Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	713 250.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	5 955 300.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	350 000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	1 379 450.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	177 000.00
 Total BKP 1 - 9	 Fr.	 8 575 000.00
 Genauigkeit Kostenvoranschlag (10 %)	 Fr.	 825 000.00
Kostendach (=Antrag Baukredit)	Fr.	9 400 000.00

Der werterhaltende Anteil an den Baukosten beträgt 3,86 Mio. Franken (45 %) und der wertvermehrende Anteil 4,715 Mio. Franken (55 %). Die mehrheitlich werterhaltenden Investitionen für die Erdbebenertüchtigung schlagen mit rund 2 Mio. Franken zu Buche.

4.3 Finanzierung

Die baulichen Massnahmen werden durch Stadtbauten Bern als Grund- und Werkeigentümerin finanziert.

4.4 Mietfolgekosten

Für das Schulamt als Mieterin der Schulanlage Rossfeld entstehen nach der Sanierung die nachfolgenden Mietfolgekosten:

Flächenmiete pro Jahr	Fr.	16 800.00
Voraussichtliche jährliche Heiz- und Betriebskosten	Fr.	14 700.00
Miete aus Mieterausbau pro Jahr	Fr.	18 600.00
Total voraussichtliche Mietfolgekosten pro Jahr	Fr.	50 100.00

5. Termine

5.1 Baetermine Volksschule Rossfeld

Projektierung inklusive Baubewilligungsverfahren	1. Quartal 2011 - 4. Quartal 2012
Voraussichtlicher Baubeginn	Winter 2013
Voraussichtliches Bauende	Frühling 2014

5.2 Vorgesehene Termine für die Umzüge des Kindergartens/der Kindertagesstätten

Gemäss aktuellem Terminplan ist bereits im Sommer 2012 der Umzug der Tagesschule und der Bibliothek, die heute in der Volksschule Rossfeld untergebracht sind, an die Reichenbachstrasse 118 geplant. Nach der Gesamtsanierung der Volksschule Rossfeld kann der heutige Kindergarten Aaregg im Sommer 2014 in die Volksschule Rossfeld umziehen und am Standort Aaregg kann ein Neubau der Kita Aaregg mit Integration der Tagesschule Engehalsinsel realisiert werden. Im Sommer 2015 wird schliesslich die Tagesschule Engehalsinsel in die Räumlichkeiten der Kita Aaregg ziehen und das Mietverhältnis für die Tagesschule Engehalsinsel aufgelöst.

Antrag

1. Das Projekt Volksschule Rossfeld: Gesamtsanierung und Neubau Kindergarten, Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 9 400 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Stadtbauten Bern, Konto PB07-008, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 15. August 2012

Der Gemeinderat