

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gesamtsanierung Volksschule Steckgut; Projektierungskredit

1. Worum es geht

Das Gebäude der Volksschule Steckgut an der Lorrainestrasse 84 wurde im 17. Jahrhundert als Teil des sogenannten «Lorraineguts» erbaut. Im denkmalpflegerischen Inventar der Stadt Bern ist das Gebäude als schützenswert eingestuft. Das Gut umfasste ein Herrenhaus, ein Nebenhaus für den Pächter – das Lehenhaus – sowie ein Ökonomiegebäude. Die beiden erstgenannten Gebäude sind erhalten, während das Ökonomiegebäude 1923 einem Wohnblock weichen musste. In den Jahren 1951/52 erfolgte ein grosser innerer Umbau des Lehenhauses, damit dieses für Schulzwecke genutzt werden konnte. Seither wurden kleinere bauliche Massnahmen umgesetzt. So wurden 1995 die Fassaden und das Dach saniert, 1996 die Heizungsanlage ersetzt und 2014 kleinere Innenumbauten zwecks Anpassungen an betriebliche Bedürfnisse ausgeführt.

Heute entspricht die Raumstruktur nicht mehr den aktuellen Anforderungen einer Schulnutzung. Zudem ist das Gebäude nicht hindernisfrei, die Räume sind ungenügend gedämmt und das Dach ist sanierungsbedürftig. Überprüfungen der Erdbbensicherheit sowie im Zusammenhang mit dem Brandschutz führten zutage, dass auch hier Massnahmen getroffen werden müssen. Aus diesen Gründen muss das Schulhaus gesamtsaniert werden.

Nach der Gesamtsanierung soll die Volksschule Platz für vier Basisstufenklassen bieten. Das Dachgeschoss mit dem Singsaal soll zukünftig für Neben- und Spezialnutzungen genutzt werden können, wobei später mit wenig baulichen Anpassungen die Unterbringung einer zusätzlichen Basisstufenklasse möglich sein sollte. Zudem soll das Untergeschoss ausgebaut werden. Hier sollen künftig Lager- und Haustechnikräume zu finden sein.

Zur Umsetzung der notwendigen baulichen Massnahmen wird dem Stadtrat ein Projektierungskredit von Fr. 600 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Die Schule Steckgut betreibt heute zwei Kindergartenklassen im Erdgeschoss sowie eine erste und eine zweite Klasse im ersten Obergeschoss. Im Erdgeschoss sind zudem ein Gruppenraum, ein Lehrerzimmer, eine Küche, Garderoben sowie Sanitäranlagen untergebracht. Im ersten Obergeschoss befinden sich neben den Klassenzimmern zwei Gruppenräume, ein Fachraum für Gestalten und weitere Sanitäranlagen.

Im Dachgeschoss befindet sich ein 137 m² grosser Singsaal, in welchem zeitweise Musikunterricht und Aufführungen abgehalten werden. Die Nutzung des Dachgeschosses findet jedoch aufgrund der ungenügenden Lichtverhältnisse nur reduziert statt. Der heutige Saal im Obergeschoss weist eine Kapazität von 100 Personen auf. Da nur ein Fluchttreppenhaus vorhanden ist, muss die Personenzahl auf 50 beschränkt werden. Es fehlen zudem Notbeleuchtungen und Brandschutztüren. Das Untergeschoss ist bisher nur teilausgebaut, es fehlen Lager- und Haustechnikräume. Es ist zudem als Hauptnutzfläche ungeeignet, da es nicht isoliert ist und natürliches Licht fehlt.

In sämtlichen Klassenzimmern fehlen Wasseranschlüsse und das Schulhaus ist nicht hindernisfrei erschlossen. Mittlerweile haben auch die technischen Installationen im gesamten Gebäude ihre Lebensdauer erreicht. Die Einrichtung der Schulräume ist in die Jahre gekommen und soweit abgenutzt, dass sie nur noch knapp gebrauchstauglich ist. Aus diesem Grund soll sie ersetzt werden.



Gebäude Volksschule Steckgut

3. Das Projekt

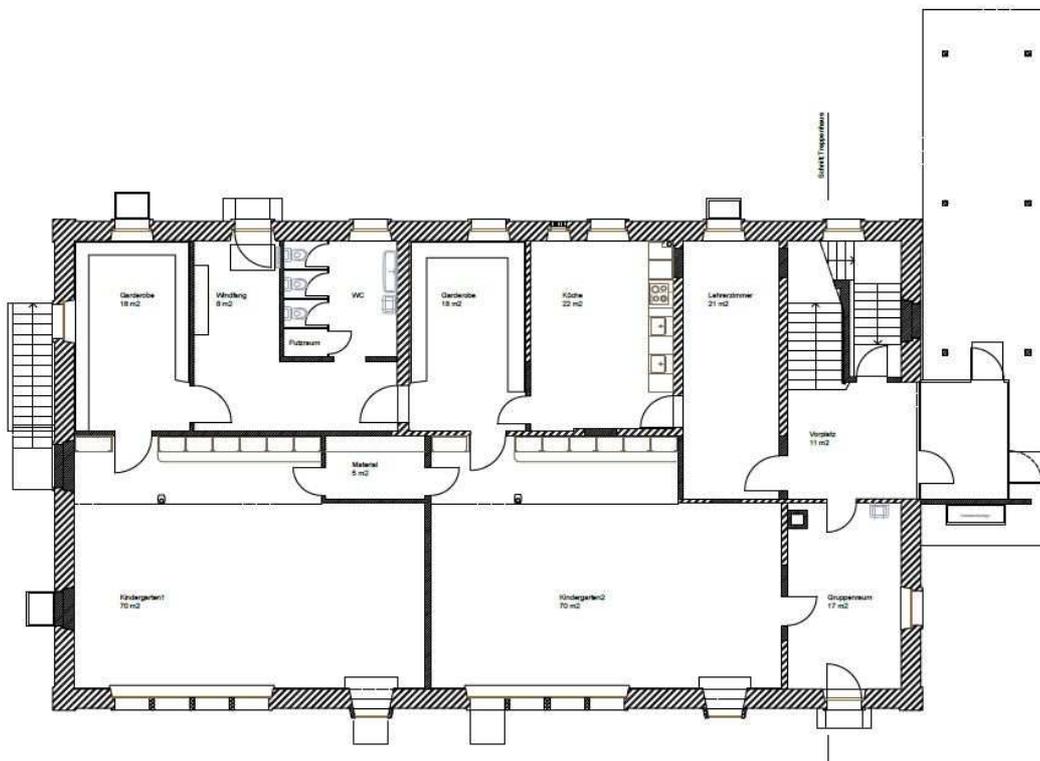
Die südseitige Raumeinteilung mit den bestehenden Klassenzimmerstrukturen wird voraussichtlich beibehalten. Die nordseitigen Raumeinteilungen müssen baulich weitgehend angepasst und mit Treppen und Lift hindernisfrei besser erschlossen werden. Ein intensiver belichtetes und genutztes Dachgeschoss erfordert umfangreiche Anpassungen des Dachstuhls.

Die nordseitigen Nebenräume müssen zumindest teilweise neu eingeteilt werden, damit dort die notwendigen Gruppenräume, die zusätzliche Liftanlage für die hindernisfreie Erschliessung sowie Sanitäranlagen und Garderoben Platz finden. Alle Oberflächen im Innenausbau werden, wo nicht sowieso erneuert, aufgefrischt. Zudem sind zusätzliche bauliche Ergänzungen für die Verbesserung der Schallverhältnisse vorgesehen.

Für die Haustechnik-, Hauswirtschaft- und Lagernutzungen müssen voraussichtlich zusätzliche Gebäudeflächen unterkellert werden.

Im Zuge der Gesamtanierung sollen zudem Massnahmen zur Verbesserung der Erdbbensicherheit getroffen werden, da eine im 2014 durchgeführte Überprüfung der Erdbbensicherheit ein nur knapp genügendes Resultat ergab.

Sämtliche baulichen Massnahmen werden mit der städtischen Denkmalpflege koordiniert und dem Umgang mit der schützenswerten historischen Bausubstanz und den markanten Eingriffen aus den Fünfzigerjahren wird hohe Beachtung geschenkt.



Grundriss Erdgeschoss mit süd- und nordseitiger Raumeinteilung

3.1. Aussenraum

Der Volksschule Steckgut stehen heute grosszügige Aussenflächen zur Verfügung, welche als Spielplätze, Sitzbereiche und als Sportplatz genutzt werden. Die Umgebung muss jedoch konzeptionell überprüft und baulich angepasst werden. So benötigt der Sportplatz ein automatisches Bewässerungssystem, sowie eine qualitative Verbesserung der obersten Bodenschichten. Infolge der Nutzungsintensitäten sollen Lösungen mit einem Allwetterplatz geprüft werden. Die Bepflanzung und die provisorisch wirkenden kleinen Lagerbauten am Sportplatzrand müssen gestalterisch angepasst werden. Den Anforderungen an die Aussenflächen der Basisstufen gemäss Richtraumprogramm der Volksschulen und der Biodiversität ist grosse Beachtung zu schenken. Im Rahmen der Projektierung wird die Umplatzierung und Überdachung der Veloabstellplätze geprüft.

3.2. Bauprovisorien

Die Sanierung des Schulgebäudes kann aufgrund der engen Raumverhältnisse nicht unter Betrieb durchgeführt werden. Während der Bauzeit soll der Schulbetrieb deshalb ausgelagert werden. Es ist geplant, den Unterricht in freien Schulzimmern in der näheren Umgebung oder mittels Containern im näheren Umfeld des Schulhauses durchzuführen.

3.3. Energiestandard und Photovoltaikanlage

Für das Gebäude wird nach der Sanierung der Minergie-Eco-Standard angestrebt. Dies erfordert eine umfassende Erneuerung von Gebäudehülle und Haustechnik. Die Gebäudehülle muss im Keller-, Dach- und Fassadenbereich wo möglich gedämmt werden. Die Fenster und Türen müssen ersetzt oder stark aufgebessert werden.

Die Verwendung von erneuerbaren Energien insbesondere für die Wärmeaufbereitung ist vorgesehen, eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonden ist aus heutiger Sicht möglich.

Da das Steildach aus vielen kleinteiligen Dachflächen mit Aufbauten wie Dachlukarnen besteht (siehe Bild oben), ist ein bautechnisch sinnvoller und wirtschaftlicher Einbau einer Photovoltaikanlage sehr anspruchsvoll und muss mit den Ansprüchen der geschützten Bausubstanz abgeglichen werden. Die Dachfläche soll trotzdem im Verlauf der Projektierung Energie Wasser Bern (ewb) sowie weiteren interessierten Organisationen wie z.B. Sunraising angeboten werden.

4. Nutzen des Geschäfts

Nach der Gesamtsanierung wird die Volksschule Steckgut technisch wieder auf dem neuesten Stand sein und soll eine zeitgemässe Lernatmosphäre aufweisen. Für die kleinen Kinder der Basisstufen werden neue, den pädagogischen Anforderungen dieser Stufe angepasste Räumlichkeiten bereitgestellt. Mit dem Projekt sollen zudem die Personen- und Gebäudesicherheit in punkto Erdbebensicherheit und Brandschutz sichergestellt und das Gebäude hindernisfrei erschlossen werden. Mit der baulichen Aufwertung des Dachgeschosses ist dieses später für eine zusätzliche Basisstufe nutzbar.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Projektierungskredit

Für den Projektierungskredit ergibt sich die nachfolgende Kostenaufteilung.

Bestandsaufnahme (Plangrundlagen, Schadstoffuntersuchungen)	Fr.	40 000.00
Honorare (Architekt und Fachplaner bis und mit Ausschreibung, Experten)	Fr.	400 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	90 000.00
Reserve	Fr.	70 000.00
Total Projektierungskredit	Fr.	600 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2017: 98.5 Punkte, MwSt. inbegriffen

5.2. 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 Projektbescrieb (Grobkostenschätzung, Kosten für Projektierung und Bau enthalten) betragen 6 Mio. Franken.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	264 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	3 762 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	13 000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	746 000.00
BKP 5	Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	992 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	223 000.00
Total Anlagekosten (ohne Kostendachzuschlag)		Fr	6 000 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2017: 98.5 Punkte, MwSt. inbegriffen.

5.3. 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 Gesamtanierung Volksschule Steckgut ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten enthalten. Bei Vorlage des Baukredits wird eine entsprechende Reservation der Mittel aus der Spezialfinanzierung Schulbauten vorgenommen werden.

5.4. Raum- und Nebenkosten, Personalfolgekosten

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

6. Voraussichtliche Termine

Genehmigung Projektierungskredit Stadtrat	3. Quartal 2018
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	3. Quartal 2019
Baukreditantrag Stadtrat	3. Quartal 2020
Baubeginn	4. Quartal 2020
Bauende	2. Quartal 2022

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Gesamtanierung Volksschule Steckgut; Projektierungskredit.
2. Der Stadtrat genehmigt den Projektierungskredit in Höhe von Fr. 600 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB15-015. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 16. Mai 2018

Der Gemeinderat