2022.PRD.000035

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Erweiterung des Kindergartenstandorts Schlossmatt; Projektierungskredit

1. Worum es geht

In der Stadt Bern nimmt der Bedarf an Schulraum aufgrund der wachsenden Anzahl an Schülerinnen und Schülern zu. Für den Standort des Kindergartens Schlossmatt wurde daher durch das Schulamt ein Mehrbedarf von einer Klasse angemeldet. Das mit diesem zusätzlichen Bedarf verbundene Raumprogramm kann im bestehenden Doppelkindergarten nicht untergebracht werden. Der Standort muss ausgebaut werden. Eine Machbarkeitsstudie zeigt das Nutzungspotential für maximal vier Klassen auf. Darauf basierend beabsichtigt der Gemeinderat einen Gesamtleistungswettbewerb als «Pilotprojekt Nachhaltigkeit» auszuschreiben. Die Fertigstellung der neuen Basisstufe Schlossmatt ist für das Jahr 2026 geplant.

Zur Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs beantragt der Gemeinderat beim Stadtrat einen Projektierungskredit von 1,3 Mio. Franken.

2. Ausgangslage

2.1 Schulraumbedarf

Als Folge der baulichen Entwicklung in der näheren Umgebung (Mutachstrasse und Warmbächli-Areal) werden im Gebiet Steigerhubel/Schlossmatt in den nächsten Jahren die Schülerinnen- und Schülerzahlen stark zunehmen. Der künftige Schulraumbedarf ist auf gesamthaft 27 Klassen angestiegen. Die Schulraumplanung sieht vor, dass 21 Klassen auf dem Steigerhubel-Areal und drei Klassen auf dem Schlossmatt-Areal untergebracht werden. Innerhalb des neuen Wohnquartiers Holliger werden drei weitere Klassen entstehen.

Der bestehende Doppelkindergarten Schlossmatt liegt in Ausserholligen – im Wohnquartier der Holligen-Insel. Das Quartier ist als städtische Gesamtüberbauung in den 1940er- und frühen 1950er-Jahren entstanden. Die Überbauung wird durch die baumalleegesäumte Schlossstrasse, welche in Ost-/Westrichtung den Lory- mit dem Europaplatz verbindet, unterteilt. Im südlichen Teil der Überbauung liegt der Kindergarten in einer parkähnlichen Grünanlage (siehe Abbildung 1).

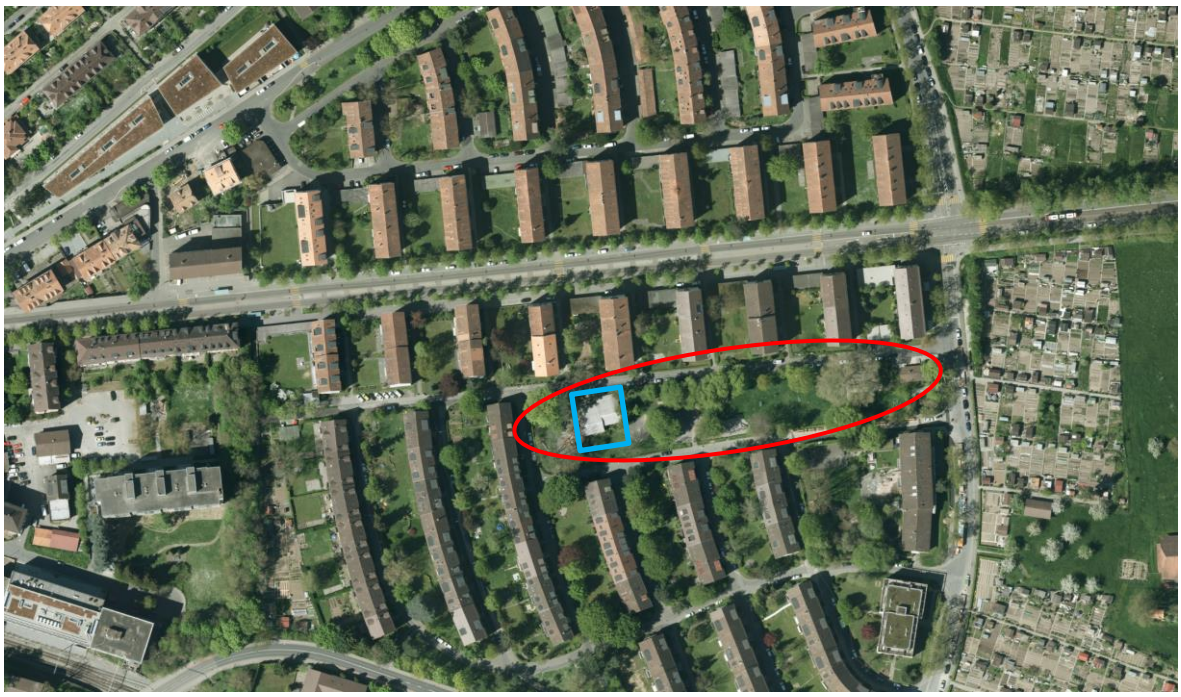


Abbildung 1: Schlossmatt-Areal (rot), heutiger Doppelkindergarten (blau)



Abbildung 2: Bestehender Doppelkindergarten

Der Doppelkindergarten aus den Jahren 1950/51 stammt von dem Architekten U. Jenny und manifestiert die Architektur-Moderne der 1950er Jahre. Das Gebäude ist im Bauinventar der Stadt Bern als beachtenswert und damit ohne rechtswirksame Einstufung aufgeführt. Das in der Höhe gestaffelte, zweiteilige Gebäude mit schwach geneigtem, asymmetrischem Satteldach weist identische, spiegelbildlich zusammengefügte einfache und klare Grundrisse auf.

Der eingeschossige Bau mit Teilunterkellerung und der qualitätsvolle Aussenraum mit Garten und Spielplätzen sind im Originalzustand erhalten. Der Aussenraum wird durch seinen alten, mehrheitlich aus der Entstehungszeit stammenden Baumbestand geprägt. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Das Raumangebot des Kindergartenstandorts Schlossmatt muss aufgrund der aktuellen Bestellung um eine Klasse auf insgesamt drei Basisstufen-Klassen vergrössert werden. Dieser Mehrraumbedarf kann nicht in den Bestand integriert werden. Ein Ersatzneubau oder eine Sanierung des Bestands mit Erweiterung sind unumgänglich. Die heutigen planungsrechtlichen Voraussetzungen erlauben den Ausbau auf drei Klassen. Im Rahmen der ZöN-Revision werden die Voraussetzungen für einen Ausbau auf bis zu vier Klassen geschaffen.

2.2 Standortevaluation ausserhalb des Schlossmatt-Areals

Die Prüfung des Potenzials für schulische Nutzungen in der direkten Umgebung hat ergeben, dass der Mehrraumbedarf nicht anderweitig untergebracht werden kann. Auf dem Areal der Volksschule Steigerhubel sollen mit dem voraussichtlich im Jahr 2029 fertiggestellten Erweiterungsneubau künftig 21 Klassen untergebracht werden können. Die Anlage wird damit voll ausgelastet sein.

Innerhalb der Überbauung Holliger werden im Baufeld 3 der FAMBAU ergänzend zwei Basisstufenklassen erstellt. Zusätzlich ist geplant, bei der npg AG im Baufeld U2 eine weitere Basisstufe zu mieten.

Auf der benachbarten Parzelle 2063/III des sanierungsbedürftigen Kompetenzzentrums Jugend und Familie Schlossmatt (KJF) stehen keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung. Für schulische Zwecke ist die räumliche Struktur des Bestands zu kleinteilig. Zudem kommt eine Mischnutzung von Kindergarten und KJF aus betrieblicher und pädagogischer Sicht nicht in Frage. Langfristig kann die Parzelle als Schulraum-Reserve betrachtet werden. Im Rahmen der ZöN-Revision werden die Voraussetzungen für das Entwicklungspotential geschaffen.

Nach aktuellem Wissenstand stehen im Umfeld keine weiteren Flächen für schulische Nutzungen zur Verfügung.

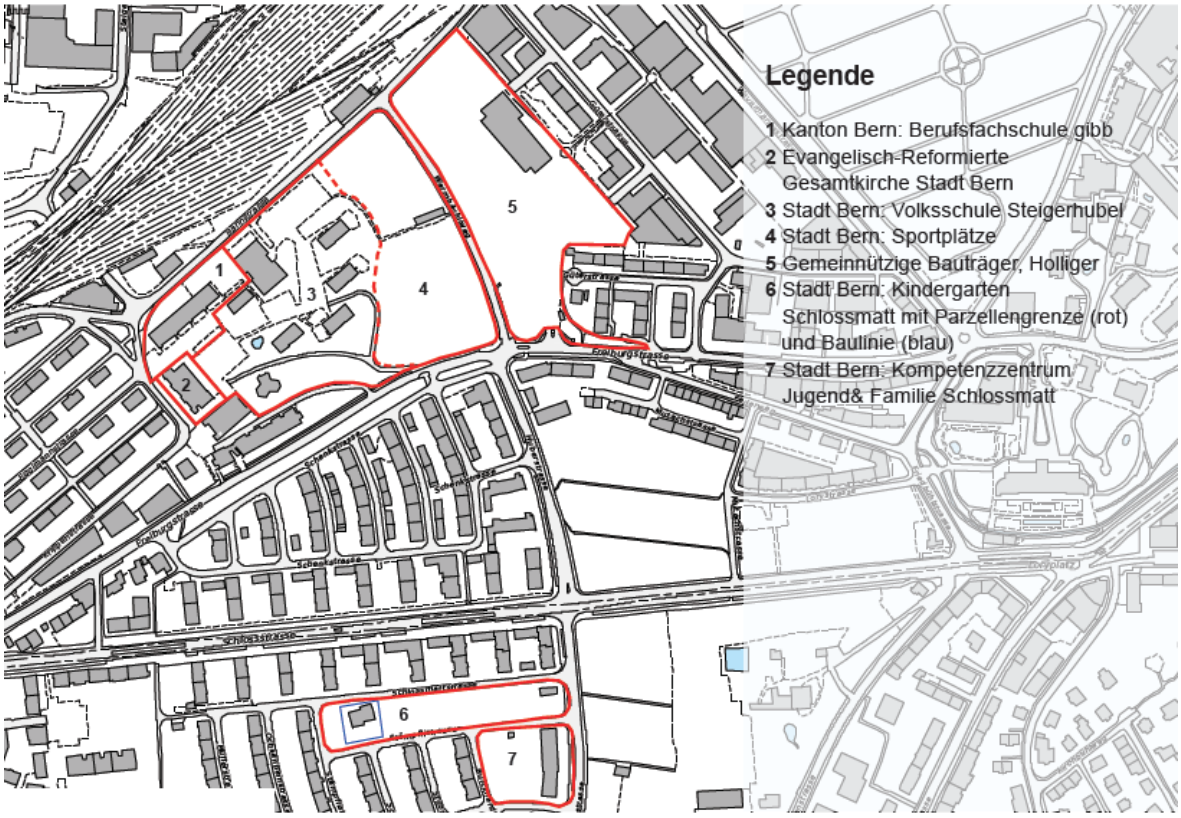


Abbildung 3: Gebiet Steigerhubel/Schlossmatt mit angrenzenden Grundeigentümern

2.3 Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten

Die Schlossmatt-Parzelle 3091/III umfasst eine Fläche von 6 702 m^2. Im Nutzungsplan ist die Parzelle als Freifläche A (Geschossflächenziffer = 0.1), als Zone im öffentlichen Interesse ausgewiesen. Heute besteht eine durch Baulinien definierte bebaubare Fläche von 675 m^2. Um künftige Entwicklungen sicherstellen zu können, ist im Rahmen der ZöN-Revision eine gewisse Erhöhung des Nutzungsmasses mit Aufhebung der Baulinien vorgesehen. Der Park soll durch die Einführung einer Grünflächenziffer weiterhin geschützt werden. Damit kann der heutige Bedarf für drei Klassen und ein späterer Ausbau auf vier Klassen sichergestellt werden.

3. **Das Projekt**

3.1 Raumbedarf

Das Projekt basiert auf den Erkenntnissen einer Machbarkeitsstudie und beinhaltet die Erweiterung des Schulstandorts auf drei Basisstufen-Klassen. Die Erweiterung für eine vierte Klasse muss zudem nachgewiesen werden. Im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs soll jenes Projekt ausgewählt werden, welches die Anforderungen insgesamt am besten erfüllt.
Die Erweiterung des Schulstandorts hat nachfolgendes Raumprogramm zu umfassen:

- Schulräume für drei Klassen (Zyklus 1) mit Gruppenräumen und Garderoben
- Bereich für Lehrpersonen
- Material- und Betriebsräume
- Aussengeräteraum
- Aussenräume und Spielflächen

Während den Bauarbeiten werden die beiden Kindergartenklassen in die Schulanlage Steigerhubel verlegt.

3.2 Qualitätssicherung

Im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs werden konkrete Lösungen für den Bedarf von drei Klassen gesucht, welche zu einem späteren Zeitpunkt um die Flächen für eine vierte Klasse erweitert werden können. Ein qualifiziertes Auswahlverfahren ist eine zentrale Voraussetzung für eine sorgfältige Bebauung des Areals. Dabei gilt es, insbesondere die Gestaltung eines Ersatzneubaus oder eine Erweiterung des Bestands mit angemessenem Bezug zum Aussenraum zu klären. Um so rasch wie möglich zu einem Projekt mit einem optimalen Kosten-Nutzenverhältnis zu gelangen, wird ein einstufiger Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren gemäss der Ordnung SIA 142 ausgeschrieben. Die vorgesehene Präqualifikation erlaubt die Auswahl mehrerer Teams, die aufgrund ihres Leistungsausweises für die Lösung der Aufgabenstellung bestens geeignet sind. In der Wettbewerbsphase erarbeiten diese interdisziplinär zusammengesetzten Teams detaillierte Projektvorschläge mit einem Festpreisangebot und einer Termingarantie. Basierend auf den Nachhaltigkeitskriterien aus den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt wird die entsprechend der Aufgabe zusammengesetzte Jury, inklusive Quartiervertretung, das insgesamt überzeugendste Projekt auswählen und zur Weiterbearbeitung empfehlen.

3.3 Verkehr und Mobilität

Das Areal des Kindergartens Schlossmatt ist gut erschlossen. Die vorhandenen Fusswegverbindungen stellen eine gute Vernetzung mit den bestehenden Quartierteilen sicher. Die genaue Anzahl der erforderlichen Auto- und Veloabstellplätze für die Schule sind vor dem Auswahlverfahren mit den zuständigen Stellen noch zu definieren.

3.4 Schulwegsicherheit

Heute erfolgt der Zugang zum Kindergarten ohne Vorzone direkt von der Schlossmattstrasse, zwischen zwei Parkierungsbereichen der Tempo 30 Zone. Diese Situation gilt es unter Einbezug der zuständigen Fachstellen im Rahmen der Projektbearbeitung zu verbessern.

3.5 Pilotprojekt nachhaltiges Bauen

Angesichts der überschaubaren Grösse und Komplexität der Bauaufgabe beabsichtigt der Gemeinderat die Gelegenheit zu nutzen, im Wettbewerb neue Erkenntnisse für beispielhaftes nachhaltiges Bauen zu gewinnen. Ein besonderer Fokus wird auf die Themen «Low-Tech» und «Suffizienz» gelegt. Unter Low-Tech werden einfache, kostengünstige bauliche Lösungen verstanden, welche mit möglichst wenigen und einfachen technischen Installationen ein behagliches Raumklima sicherstellen. Durch die geschickte Anordnung der Fenster kann beispielsweise von Hand statt mechanisch gelüftet werden und durch das Öffnen der Fenster kann das Gebäude im Sommer über Nacht auskühlen. Durch einen Verzicht auf eine mechanische Lüftung kann einerseits Energie eingespart werden, andererseits entfallen auch aufwändige Wartungen und ein Ersatz der Geräte am Ende ihres Lebenszyklus. Suffizienz bedeutet die Reduktion der Bedürfnisse und Anforderungen auf das Wesentliche und Nötige. Dies schlägt sich in der Bestellung und in den Lösungsvorschlägen nieder. Im Pilotprojekt sollen weiter zusammen mit den Nutzenden und Betreibenden die gängigen Anforderungen hinterfragt und wo sinnvoll, möglichst reduziert werden. Wann wird beispielsweise wie gelüftet und geheizt und wie viel Automation und Technik ist nötig und händelbar. Die Erfahrungen aus dem

Pilotprojekt Schlossmatt sollen vertieft geprüft und wo sinnvoll in nachfolgenden Bauprojekten umgesetzt werden.

Die Erweiterung des Schulstandorts Schlossmatt soll darauf ausgerichtet werden, den CO_2-Verbrauch für den Bau und den Betrieb der Anlage auf ein Minimum zu reduzieren, die Wiederverwendung von Bauteilen zu ermöglichen, die vor Ort vorhandenen natürlichen Ressourcen optimal zu nutzen und über das ganze Jahr betrachtet, eine möglichst positive Energiebilanz zu erreichen. Das Potential für Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und an den Fassaden soll genutzt werden. Auf die Vorgabe eines fixen Standards (Minergie P oder Minergie A) wird bewusst verzichtet, um nicht einseitige Vorgaben zu definieren, welche aus gesamtheitlicher Sicht noch bessere Lösungen behindern könnten. Im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbs werden spezifische und messbare Beurteilungskriterien für das Pilotprojekt erarbeitet.

Dem Schutz der mehrheitlich aus der Entstehungszeit stammenden Bäume, der Biodiversität und dem Stadtklima wird im Projekt besondere Beachtung geschenkt. Dies betrifft den schonenden Umgang mit der Parkanlage sowie die Art der Fassaden- und Dachgestaltung. Die Gestaltung der Aussenbereiche muss sowohl den Anforderungen des Schulbetriebs und des Quartiers entsprechen als auch einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und Hitzeminderung leisten.

3.6 Partizipation

Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung des Projekts ist eine Beteiligung des Quartiers vorgesehen, um relevante Bedürfnisse vor dem Wettbewerb aufnehmen zu können. Eine Vertretung der QM3 in der Expertenrolle kann die quartierrelevanten Themen in die Jury einbringen. Eine Kindermitwirkung ist nach Vorlage eines Projekts vorgesehen.

3.7 Kostentreiber

Einerseits können in diesem Pilotprojekt aufgrund der sehr hoch gesteckten Ziele bezüglich des Nachhaltigen Bauens höhere Kosten entstehen. Andererseits besteht durch den Fokus auf die Themen «Low-Tech» und «Suffizienz» auch das Potenzial, Einsparungen für den Bau und insbesondere für das Betreiben des Basisstufenstandorts zu erreichen.

4. **Kosten und Finanzierung**

4.1 Investitionskosten

Berechnungen von Hochbau Stadt Bern gehen für die Erweiterung des Schulstandorts Schlossmatt inklusive der Anpassung der Aussenräume von Investitionskosten zwischen 3,9 bis 4,9 Mio. Franken aus. Die Grobkostenschätzung wurde aufgrund der Machbarkeitsstudie erstellt und mit Kennzahlen aus vergleichbaren, realisierten Projekten abgeglichen.

4.2 Projektierungskredit

Für das Verfahren des Gesamtleistungswettbewerbs wird ein Projektierungskredit in Höhe von 1,3 Mio. Franken beantragt. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Machbarkeitsstudie	Fr.	70 000.00
Wettbewerb	Fr.	300 000.00
Honorare	Fr.	240 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	500 000.00
Reserve, Rundung	Fr.	190 000.00
Total Projektierungskredit	**Fr.**	**1 300 000.00**

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2021: 103.6 Punkte (Basis Okt. 2010); MwSt. inbegriffen

Für die Vorbereitung der Projektierungsarbeiten hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 bewilligt. Diese Summe ist in der Projektierungskreditsumme eingerechnet.

4.3 Kapitalfolgekosten

Der Projektierungskredit wird später in den 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. Die Folgekosten des Gesamtprojekts können mit den aktuellen Eckwerten noch nicht beziffert werden.

4.4 Raum- und Nebenkosten

Da noch kein konkretes Projekt besteht, können die Raumkosten sowie Heiz- und Betriebskosten noch nicht berechnet werden.

4.5 Entnahme aus Spezialfinanzierung Schulbauten

Das Projekt «Schlossmatt/Steigerhubel, Mehrbedarf» ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten enthalten. Somit kann für das Projekt im Rahmen des Baukredits eine entsprechende Entnahme beantragt werden.

5. Voraussichtliche Termine

Genehmigung Projektierungskredit Stadtrat	3. Quartal 2022
Start Wettbewerbsverfahren	4. Quartal 2022
Entscheid Wettbewerb	3. Quartal 2023
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	1. Quartal 2024
Baubeginn	1. Quartal 2025
Bauende	2. Quartal 2026

6. Nutzen des Geschäfts

Mit der Erweiterung des Schulstandorts Schlossmatt kann ein bedeutender Beitrag zur Deckung des zusätzlichen Schulraumbedarfs im Quartier geleistet werden. Die Erweiterung erlaubt es, den heutigen pädagogischen Bedürfnissen und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend Rechnung zu tragen, so dass gute Voraussetzungen für einen zeitgemässen Unterricht bestehen. Das Pilotprojekt für eine möglichst nachhaltige Low-Tech-Bauweise soll einen beispielhaften Beitrag zugunsten einer klimagerechteren Zukunft leisten.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Erweiterung des Kindergartenstandorts Schlossmatt; Projektierungskredit.

2. Er genehmigt den Projektierungskredit von Fr. 1 300 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB17-007. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 6. Juli 2022

Der Gemeinderat