

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Kindergarten und Tagesschule Länggasse, Neubau Depotstrasse; Baukredit (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Aufgrund steigender Kinderzahlen hat der Gemeinderat im Jahr 2010 im Rahmen der Mittelfristigen Investitionsplanung einen Kindergarten für das Länggasse-Gebiet bestellt. Gleichzeitig wurde der Bedarf angemeldet, den Tagesschulbetrieb Muesmatt aus den heutigen, provisorischen Lösungen im Muesmatt-Schulhaus und im Kirchgemeindehaus Paulus an einen separaten und definitiven Standort zu überführen. Das Schulhaus gehört dem Kanton, ein längerfristiger Betrieb ist deshalb nicht gesichert. Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat aufgrund weiter steigender Kinderzahlen eine weitere Basisstufenklasse sowie zusätzliche Fläche für die Tagesschule bestellt.

Das im Muesmattquartier gelegene Areal der Depotstrasse 40 ist im Besitz der Stadt Bern und verfügt über Nutzungsreserven. Es ist zudem die einzige Parzelle im Verwaltungsvermögen auf der südlichen Seite der Länggassstrasse. Auf dem Areal befindet sich derzeit ein Kindergartengebäude, in welchem der Kindergarten Depotstrasse untergebracht ist. Das bestehende Gebäude soll rückgebaut werden, damit die notwendigen drei Kindergartenklassen sowie die Tagesschule realisiert werden können. Das stadteigene Grundstück kann so besser ausgenutzt werden, ohne die quartierverträgliche Nutzung zu überschreiten.

Den Projektwettbewerb im öffentlichen Verfahren hat das Generalplanerteam um das Architekturbüro nuak GmbH aus Zürich für sich entschieden. Das auf Basis des Siegerprojekts erstellte Bauprojekt mit Kostenvoranschlag liegt nun vor. Es beinhaltet drei basisstufentaugliche Kindergärten sowie eine Tagesschule für bis zu 50 Kinder. Dem Stadtrat wird zuhanden der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ein Baukredit von Fr. 7,92 Mio. beantragt.

Damit parallel zur Kreditgenehmigung am Projekt weitergearbeitet werden kann, wird dem Stadtrat eine Erhöhung des bewilligten Projektierungskredites von Fr. 1,05 Mio. um Fr. 850 000.00 auf Fr. 1,9 Mio. beantragt.

2. Ausgangslage

2.1 Bestandesbau

Auf der einzigen Parzelle im Verwaltungsvermögen, die sich südlich der Länggassstrasse befindet, steht der Kindergarten Depotstrasse. Das Gebäude aus dem Jahr 1953 wurde für eine Kindergartenklasse konzipiert. Eine Sanierung mit Anbau ist nicht sinnvoll, da die notwendigen Investitionen verhältnismässig hoch ausfallen würden. Zudem könnte das Nutzungspotential der Parzelle mit einem Anbau nicht ausgeschöpft werden. Aus diesem Grund soll das bestehende Gebäude rückgebaut werden, damit die notwendigen drei Kindergartenklassen sowie die Tagesschule realisiert werden können.

2.2 Betriebliche Ausgangslage

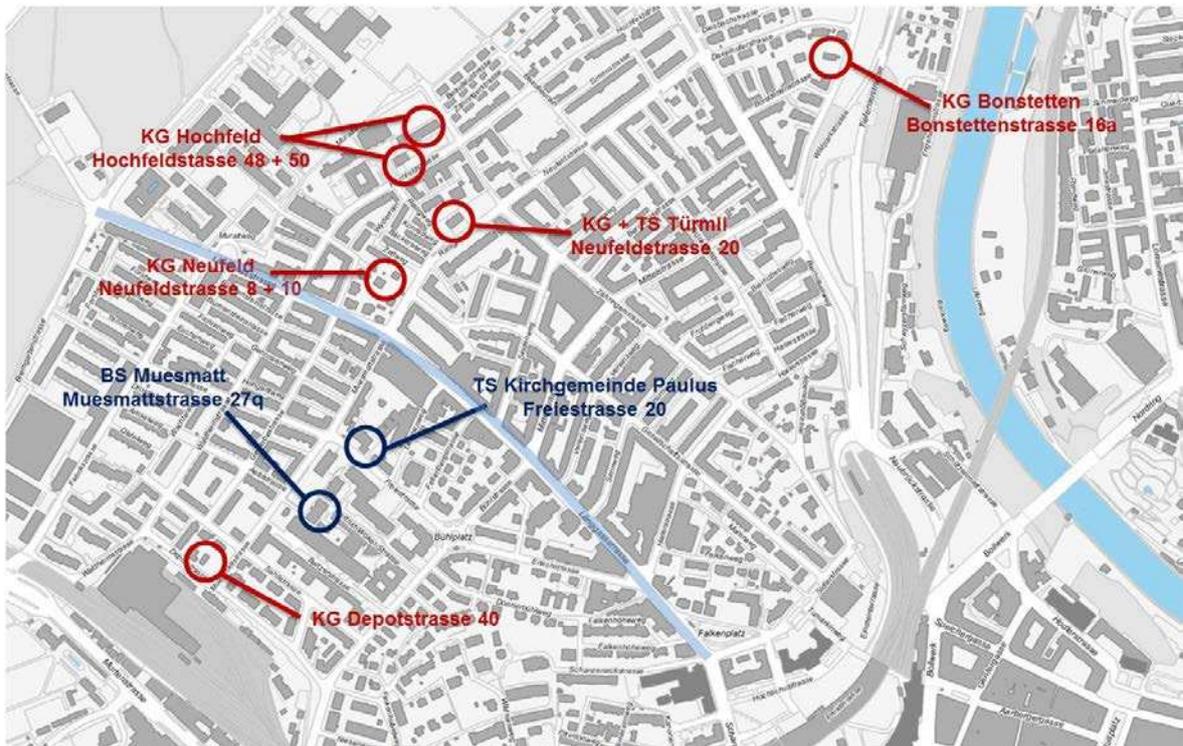
Im heutigen Kindergarten Depotstrasse werden Kinder aus dem Schulstandort Länggasse, insbesondere aus den Quartieren Muesmatt und Stadtbach unterrichtet. Die Kinder absolvieren nach

dem Kindergarten ihre erste Primarschulzeit im nahe gelegenen Schulhaus Muesmatt oder im Schulhaus Hochfeld. Ab der fünften Primarklasse wechseln die Kinder dann ins Schulhaus Länggasse und für die Sekundarstufe (7. bis 9. Schuljahr) ins Schulhaus Hochfeld. Die Mittagsbetreuung findet für die Kinder aus dem Gebiet Muesmatt/Depotstrasse in der Tagesschule im Kirchgemeindehaus Paulus statt, die Nachmittagsbetreuung im Schulhaus Türmli.

Die steigenden Kinderzahlen, die einseitige Verteilung der Kindergärten und die unbefriedigende Unterbringung der Tagesschule verlangen nach einem erweiterten Angebot südlich der Länggasse. Zudem ist das Schulhaus Muesmatt im Eigentum des Kantons Bern und wird von der Stadt Bern gemietet, was eine mittel- bis langfristige Schulraumplanung erschwert. Eine langfristige Lösung mit dem Kanton konnte nicht gefunden werden, da sich das Muesmattschulhaus im Entwicklungsgebiet der Uni Bern befindet. Mit dem Areal an der Depotstrasse können die Bedürfnisse des Schulstandorts optimal erfüllt werden.

Tagesschule	Tagesschule Kirchgemeinde Paulus Freiestrasse 20	aktuelle Belegung 30 Kinder (Mittagsbetreuung)	unverändert
	Schulhaus Türmli Neufeldstrasse 20	aktuelle Höchstbelegung 130 Kinder	unverändert
	Tagesschule Depotstrasse Depotstrasse 40	Geplante Höchstbelegung 50 Kinder	zusätzlich
Kindergarten/ Basisstufe	Bonstetten Bonstettenstrasse 16a	1 Klasse	unverändert
	Hochfeld Hochfeldstrasse 48 + 50	3 Klassen	unverändert
	Neufeld Neufeldstrasse 8 + 10	3 Klassen	unverändert
	Muesmatt (Basisstufe) Muesmattstrasse 27q	1 Klasse	unverändert
	Türmli Neufeldstrasse 20	3 Klassen	unverändert
	Kindergarten Depotstrasse Depotstrasse 40	1 Klasse 2 Klassen	bestehend zusätzlich

Übersicht über die Tagesschulen und Kindergärten/Basisstufen im Schulstandort Länggasse (Stand Schuljahr 2015/2016)



Verteilung der Kindergärten und Tagesschulen im Länggassquartier (rot = Verwaltungsvermögen, blau = Zumieten)

2.3 Schülerinnen- und Schülerprognosen

Die von Statistik Stadt Bern erstellten Schülerinnen- und Schülerprognosen gehen am Schulstandort Länggasse von einer Zunahme von heute 959 auf 1 165 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2022/23 aus, was einem durchschnittlichen, jährlichen Wachstum von 3 % entspricht. Aus der Schülerinnen- und Schülerzahl wird folgende Klassenprognose abgeleitet:

	2015/16 (effektiv)	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023
Basisstufe (Kindergarten bis 2. Schuljahr)	20	21	22	24	25	26	26	25
Primarstufe (3. bis 6. Schuljahr)	16	15	16	16	17	17	18	19
Sekundarstufe I (7. bis 9. Schuljahr)	13	14	15	15	16	16	16	16
Total	49	50	53	55	58	59	60	60

Klassenprognosen Schulstandort Länggasse 2016 - 2020 (Prognose vom Nov. 2015, gerundet, ohne Berücksichtigung der Bautätigkeit im Vierfeld, da dort eigener Schulraum zur Verfügung stehen wird)

Das neue Kindergartengebäude an der Depotstrasse wird nur einen Teil des erwarteten Klassenwachstums aufnehmen können. Damit für die zusätzlichen Klassen zur entsprechenden Zeit genügend Schulraum bereit steht, wurde in der Zwischenzeit eine weitere Raumbestellung aufgegeben.

2.4 Projekte im nahen Umfeld

Das Aebimatt-Areal der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) sowie das Universitätsareal „Uni Mitte“ des Kantons Bern befinden sich beide im nahen Umkreis der Depotstrasse 40. Die Entwicklung der beiden Areale befindet sich noch in einem frühen Stadium. Es handelt sich hierbei um mittel- bis langfristige Projekte, welche sich nicht für die Bereitstellung von kurzfristig benötigtem Schulraum eignen.

3. Das Projekt

Das Projekt wurde durch den Gemeinderat im Jahr 2010 im Rahmen der Mittelfristigen Investitionsplanung bestellt. Im Jahr 2013 wurde die Bestellung um eine Basisstufe sowie zusätzliche Fläche für die Tagesschule erweitert.

3.1. Neubau

Am Standort des abzubrechenden Kindergartengebäudes wird ein neues Schulhaus in die Siedlungsstruktur der bestehenden Wohnbauten eingefügt. Der dreigeschossige Neubau beinhaltet zwei Kindergartenklassen im Erdgeschoss sowie eine Kindergartenklasse im Obergeschoss. Jede Gruppe verfügt über einen grossen Hauptraum, einen Gruppenraum, eine Garderobe sowie einen Materialraum. Durch die geschickte Anordnung im Grundriss hat jede Gruppe ihre direkte und separate Nähe zum Aussenraum. Die Räume der drei Kindergärten sind basisstufentauglich.

Das Dachgeschoss sowie Teile des Obergeschosses werden durch die Tagesschule genutzt. In multifunktionalen Räumen kann dort während der Mittagszeit gegessen und in den übrigen Zeiten gelernt oder gespielt werden. In sich abschliessbare Zonen bieten eine Rückzugsmöglichkeit für die Kinder der Tagesschule. Das Untergeschoss ist für Nebenräume wie Lager und Technik vorgesehen.

Die Gestaltung des Gebäudes und der Fassade vereint die Pavillon-Bauweise und den Villentypus. Die Vordächer verweisen auf typische Schulhausbauten. Mit dieser Formel setzt sich das Gebäude von den umliegenden Gebäuden ab und wird als öffentlicher Bau wahrgenommen. In seiner Volumetrie reiht sich das Gebäude ohne aufzufallen in die vorhandenen Bauten ein. Die Fassadengestaltung mit unterschiedlichen Brüstungshöhen ermöglicht einerseits den Sichtbezug nach Aussen auch für kleine Kinder und ist andererseits geprägt durch die energetischen Vorgaben.



Visualisierung des Gebäudes von aussen, Blick von Muesmattstrasse in Richtung Bahndepot. Gut sichtbar sind die unterschiedlichen Brüstungshöhen.

3.2. Gebäudestandard Minergie-P-Eco

Das neue Gebäude ist als Holzbau mit einem massiven Treppenhaus-Kern konzipiert. Die Verwendung von ökologischen und gesundheitlich unbedenklichen Materialien schafft ein komfortables Raumklima und fördert das Wohlbefinden der Kinder. Der Neubau ist dank des eingeplanten Personenaufzugs über alle Geschosse hindernisfrei nutzbar und wird dem Gebäudestandard Minergie-P-Eco entsprechen. Dieser Gebäudestandard berücksichtigt wichtige Kriterien wie Betriebsenergie, solare Energiegewinnung, effiziente Haustechniksysteme und ökologische Baumaterialien mit wenig Grauenenergieanteil.

3.3. Wärmeerzeugung und Photovoltaik

Die Wärmeversorgungskarte der Stadt Bern ist die Umsetzungskarte zu den Zielen der Richtplanung Energie. Sie schlägt einen grundsätzlich geeigneten Energieträger zur Prüfung vor. Das ist für die Parzelle „Depotstrasse 40“ Grundwassernutzung. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Gebiet, für welches Geothermie vorgeschlagen wird. Im Rahmen der Projektierung wurde ein Vergleich zur Wärmeerzeugung erstellt. Der Vergleich zeigt, dass für den Neubau Geothermie über Erdsonden die sinnvollste Lösung darstellt und damit weitgehend dem Richtplan Energie der Stadt Bern entspricht. Das Grundwasservorkommen ist nicht gesichert und hätte umfangreiche Untersuchungen zur Folge. Die Fernwärme befindet sich zum heutigen Zeitpunkt zu weit weg. Das Erdsondensystem hingegen ist nachhaltig und unterhaltsarm. Zudem kann in den Sommermonaten überschüssige Wärme ins Erdreich zurückgeführt werden. Die Wärmeabgabe in den Innenraum über eine Fussbodenheizung ist für Kindergärten ideal, da sich die Kinder viel am Boden aufhalten.

Auf dem ca. 180 m² grossen Flachdach soll in Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern (ewb) eine Photovoltaikanlage entstehen. Die Finanzierung der Anlage erfolgt über ewb, im vorliegenden Baukredit sind keine Mittel für die Photovoltaik enthalten.

3.4. Aussenraum

Mit Rücksicht auf die bestehenden Nachbarbauten wird das neue Gebäude an der südöstlichen Parzellenecke platziert. Dadurch entsteht ausserdem eine möglichst grosse zusammenhängende Aussenraumfläche. Die Umgebung bietet den Kindern der Kindergärten sowie der Tagesschule Bewegungs-, Rückzugs- sowie Naturerlebnissräume. Der Hauptzugang erfolgt über die Depotstrasse. Ein zweiter Zugang befindet sich an der Muesmattstrasse. Die zwei Kindergartenklassen im Erdgeschoss verfügen über direkte Zugänge in den Aussenraum. Die Aussenfläche wird mit der Terrasse im ersten Obergeschoss ergänzt, um den eher kleinen Aussenraum zu entlasten. Südlich des Gebäudes werden ein Unterstand für 10 Fahrräder, Platz für Tretroller sowie ein barrierefreier Parkplatz erstellt. Das Angebot wurde zusammen mit dem Bauinspektorat und der Schulleitung ermittelt. Die Berechnung von 10 Fahrradabstellplätzen ist für die Kindergärten und Tagesschule realistisch, da Kinder vor dem vollendeten sechsten Altersjahr nur unter Aufsicht einer mindestens 16 Jahre alten Person Fahrrad fahren dürfen. Die Kinder, welche den Kindergarten bzw. die Basisstufe in der Depotstrasse 40 besuchen, dürfen somit den Schulweg nicht mit dem Fahrrad bestreiten. Die Fahrradabstellplätze stehen mehrheitlich für Lehrpersonen und Besucher zur Verfügung. Ein Aussengeräteraum für die Schule rundet das Angebot im Aussenraum ab. Das Areal wird aufgrund der eher unübersichtlichen Strassensituation vollständig umschlossen sein. Zur Erhöhung der Schulwegsicherheit werden zudem - neben kleineren Sofortmassnahmen - auf die Inbetriebnahme des Kindergartens hin auf der gesamten Depotstrasse Verkehrsberuhigungsmassnahmen realisiert.

3.5. Betrieb

Die offen gestaltete Grundrissstruktur ist flexibel und lässt verschiedene Nutzungsszenarien zu. Mit der fließenden Raumabfolge wird ein kreatives Lernumfeld mit Chancen zur Zusammenarbeit gefördert. Die Grundrisse bieten aber gleichwohl für jede Nutzung einen individuellen Rückzugsbereich an. Die Korridore können als Spiel- und Aufenthaltsraum genutzt werden. Für ruhige Arbeiten

sind die Gruppenräume und einzelne Räume der Tagesschule abtrennbar. Diese spannende Grundrissgestaltung bietet viel Nutzfläche. Die Verkehrs- und Nebenflächen sind eher gering gehalten.

3.6. Provisoriumsbetrieb

Während der Bauzeit wird der heutige Kindergartenbetrieb provisorisch ausgelagert. Es ist vorgesehen, dass Räume der Evangelisch-reformierten Gesamtkirchgemeinde Bern, Kirchgemeinde Paulus, zugemietet werden. Entsprechende Kosten hierfür sind im Projekt enthalten.

3.7. Raumprogramm

Mit dem Neubau verfügt das Gebäude an der Depotstrasse über folgendes Raumprogramm:

Anzahl	Raumtyp
3 x	Kindergarten-Klassenzimmer* mit Gruppenraum, Garderobe und Materialraum
1 x	Lehrpersonenbereich
2 x	Tagesschulbereich offen, multifunktional
3 x	Tagesschulbereich abtrennbar, multifunktional
1 x	Aufbereitungsküche für die Tagesschule
1 x	Materialraum für Tagesschule
1 x	Sanitärbereich pro Geschoss
1 x	Terrasse
	Nebenräume wie Technik, Lager usw.
	<i>*basisstufentauglich</i>

Auflistung neues Raumprogramm für die Depotstrasse 40

3.8. Aufbereitungsküche für die Tagesschule

Im neuen Gebäude soll eine Aufbereitungsküche eingerichtet werden. Eine Essenszubereitung vor Ort ist aufgrund der beengten Situation nicht möglich. Zudem ist eine Produktionsküche für maximal 50 Kinder kaum wirtschaftlich zu betreiben. Die Aufbereitungsküche wird gemäss städtischem Mahlzeitenkonzept durch eine Quartierküche oder ein externes Cateringunternehmen beliefert.

3.9. Baurecht, Nutzung

Die Parzelle der Depotstrasse 40 ist gemäss Nutzungszonenplan in die Wohnzone eingeteilt. In den vorangehenden Vorstudien des Projekts wurden die baurechtlichen Grundlagen eingehend geprüft. Die Tagesschule sowie Kindergartenutzung entsprechen nach Auslegung der Bewilligungsbehörden der Wohnzone. Um mittelfristig Basisstufen betreiben zu können, ist vorgängig eine Umzonung notwendig. Diese kann nicht wie ursprünglich angenommen in einem geringfügigen Verfahren erfolgen. Das Stadtplanungsamt ist daran, ein ordentliches Verfahren für die Umzonung von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Nutzung durchzuführen. Nach erfolgter Umsetzung können an der Depotstrasse statt Kindergärten auch Basisstufen geführt werden.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Anlagekosten

Die Anlagekosten für den Neubau betragen 7,305 Mio. Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 7,92 Mio. Franken.

4.2. Projektierungs- und Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP 0	Grundstück	Fr.	60 000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	230 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	4 750 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	165 000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	590 000.00
BKP 5	Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	1 110 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	400 000.00
Total Anlagekosten		Fr.	7 305 000.00
Genauigkeit Kostenschätzung (Kostendachzuschlag) ca. 10 %, BKP 1 - 4, 9		Fr.	615 000.00
Baukredit (=Kostendach)		Fr.	7 920 000.00

Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 100.9 Punkte, Preisstand Oktober 2015, MwSt. inbegriffen

Im Baukredit ist der Projektierungskredit von 1,9 Mio. Franken eingerechnet. Weiterführende Informationen zu den Baukosten sind der beiliegenden Projektdokumentationen zu entnehmen.

4.3. Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalkosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent und im Bereich Mobilien 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 Prozent auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Anschaffungswert	7 920 000.00	7 579 200.00	7 238 400.00	300 800.00
Abschreibung 4 %	300 800.00	300 800.00	300 800.00	300 800.00
Abschreibung 10 %	40 000.00	40 000.00	40 000.00	0.00
Zins 2.31 %	182 950.00	175 080.00	167 205.00	6 950.00
Kapitalfolgekosten	523 750.00	515 880.00	508 005.00	307 750.00

4.4. Raumkosten

Für das Schulamt als Nutzer entstehen nachstehende Raumkosten für den Neubau:

Flächenkosten pro Jahr	Fr.	88 800.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr (HBK)	Fr.	83 980.00
Nutzer Ausbau (Anteil Ausstattung) pro Jahr, Amortisation über 10 Jahre	Fr.	25 700.00
Total voraussichtliche Raumkosten pro Jahr (Neubau)	Fr.	198 480.00

Abzüglich Raumkosten bestehender Kindergarten:

Flächenkosten pro Jahr	Fr.	18 557.40
Heiz- und Betriebskosten pro Jahr (HBK)	Fr.	21 835.40
Total Raumkosten pro Jahr (bestehender Kindergarten)	Fr.	40 392.80

Zusammenstellung Raumkosten:

Folgekosten für den Neubau	Fr.	198 480.00
Abzüglich Raumkosten für den bestehenden Kindergarten	Fr.	- 40 392.80
Total Raumkosten für das Schulamt	Fr.	158 087.20

Die Einsparungen von Energiekosten für Heiz- und Brauchwasserwärmeerzeugung bei Minergie-P-Gebäuden im Vergleich zu den gesetzlichen Vorgaben betragen ca. 60 bis 70 Prozent.

4.5. Erhöhung Projektierungskredit

Mit Beschluss Nr. 33 vom 30. Mai 2013 hat der Verwaltungsrat von Stadtbauten Bern einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1,05 Mio. bewilligt. Dieser Projektierungskredit deckt mit dem heutigen Kostenstand die Phasen 2 Vorstudien und 3 Projektierung nach SIA ab. Um parallel zur Kreditgenehmigung an der Vorbereitung der Realisierung arbeiten zu können, wird dem Stadtrat eine Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 850 000.00 auf Fr. 1,9 Mio. beantragt.

4.6. Kapitalfolgekosten bei Nichtrealisierung

Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zu dem entsprechenden Abschreibungssatz der Anlagekategorie. Die unten aufgezeigten Kapitalfolgekosten über 10 Jahre fallen bei Nichtrealisierung an. Ansonsten fallen die Kapitalfolgekosten erst nach Realisierung über den gesamten Baukredit an.

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Anschaffungswert	1 900 000.00	1 710 000.00	1 520 000.00	190 000.00
Abschreibung 10 %	190 000.00	190 000.00	190 000.00	190 000.00
Zins 2.31 %	43 890.00	39 500.00	35 110.00	4 390.00
Kapitalfolgekosten	233 890.00	229 500.00	225 110.00	194 390.00

5. Nutzen des Geschäfts

Übergeordnet werden mit dem Projekt folgende Ziele erreicht:

- Das notwendige Raumprogramm kann an einem optimalen Standort erfüllt werden.
- Die betrieblichen Abläufe innerhalb des Schulstandorts können verbessert werden.
- Das Areal im innerstädtischen Perimeter kann bezüglich des Nutzungspotentials unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualitäten ausgeschöpft werden.
- Die Anlage bietet eine anregende Lernumgebung und einen abwechslungsreichen Aussenraum.
- Das Projekt entspricht den Kriterien der Nachhaltigkeit, das Gebäude dem Standard Minergie-P-Eco.

6. Voraussichtliche Termine

Projektierung inklusive Baueingabe	März 2016
Baubewilligung	März 2017
Baubeginn	April 2017
Bauende	Frühjahr 2019
Übergabe an Betrieb	Frühjahr 2019

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Kindergarten und Tagesschule Länggasse, Neubau Depotstrasse; Baukredit.
2. Der Stadtrat genehmigt die Erhöhung des Projektierungskredites von Fr. 1,05 Mio. um Fr. 0,85 Mio. auf Fr. 1,9 Mio. zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB11-004.
3. Er empfiehlt den Stimmberechtigten mit ... Ja- zu ... Nein-Stimmen bei ... Enthaltungen, folgenden Beschluss zu fassen.
 - 3.1 Für die Ausführung wird ein Baukredit von Fr. 7,92 Mio. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto PB11-004, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 1,9 Mio. ist im Baukredit enthalten.
 - 3.2 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Der Stadtrat genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 25. Mai 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Projektdokumentation
- Entwurf Abstimmungsbotschaft



Projektdokumentation
Kindergarten und Tagesschule Länggasse
Baukredit

DEPOT STRASSE 40

Projektbeteiligte

Nutzervertretung

Direktion für Bildung, Soziales und Sport
Schulamt

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, April 2016

INHALTS VER ZEICH NIS

Projektkurzinformationen	4
Situation	5
Ausgangslage	6
Projektbeschrieb	7
Kostenzusammenstellung	12
Pläne	13
Kostenanalyse	18
Vergleichsobjekte	23

Projektkurzinformationen

Projektkurzbeschreibung

Aufgrund steigender Kinderzahlen wird für die Länggasse zusätzlicher Schulraum benötigt. Der Mehrbedarf besteht hauptsächlich südwestlich der Länggassestrasse. Das bestellte Raumprogramm soll am Standort des heutigen Muesmatt-Kindergartens an der Depotstrasse 40 realisiert werden.

Das städteigene Grundstück verfügt über Nutzungsreserven. Es ist die einzige Parzelle im Verwaltungsvermögen auf der südlichen Seite der Länggassestrasse. Deshalb soll das bestehende Kindergartengebäude aus dem Jahr 1953 rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Das neue Gebäude umfasst drei Kindergartenklassen, eine Tagesschule für 50 Kinder sowie die dazugehörigen Nebenräume.

Ziele

Das Raumprogramm soll an optimalem Standort unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualitäten realisiert werden. Das Gebäude entspricht den Kriterien der Nachhaltigkeit und bietet eine anregende Lernumgebung mit einem abwechslungsreichen Aussenraum.

Standort

Depotstrasse 40, 3012 Bern

Baujahr

Bestandesbau 1953

Provisorische Termine

Baueingabe	März 2016
Baukredit	November 2016
Baubewilligung	März 2017
Baubeginn	April 2017
Bauende	Januar 2019
Übergabe an Betrieb	Februar 2019

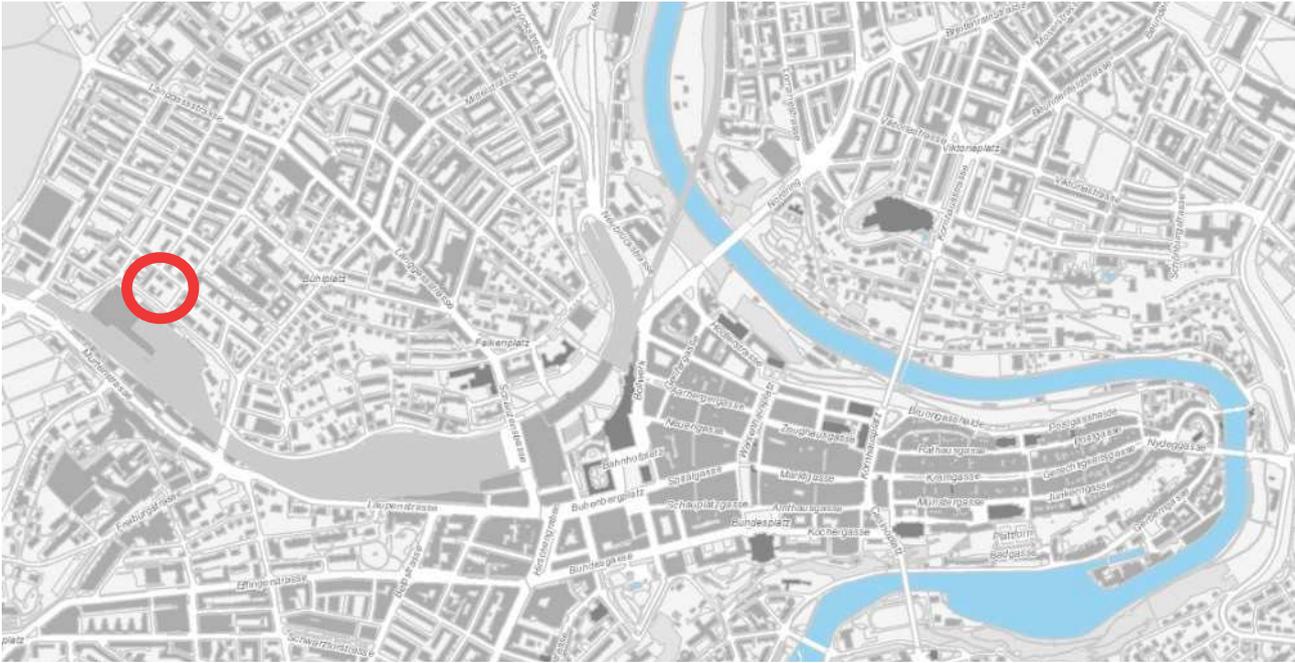
Flächen nach SIA 416

Geschossfläche GF	1 142 m ²
Hauptnutzfläche HNF	620 m ²
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	712 m ²
Gebäudevolumen GV	4 077 m ³

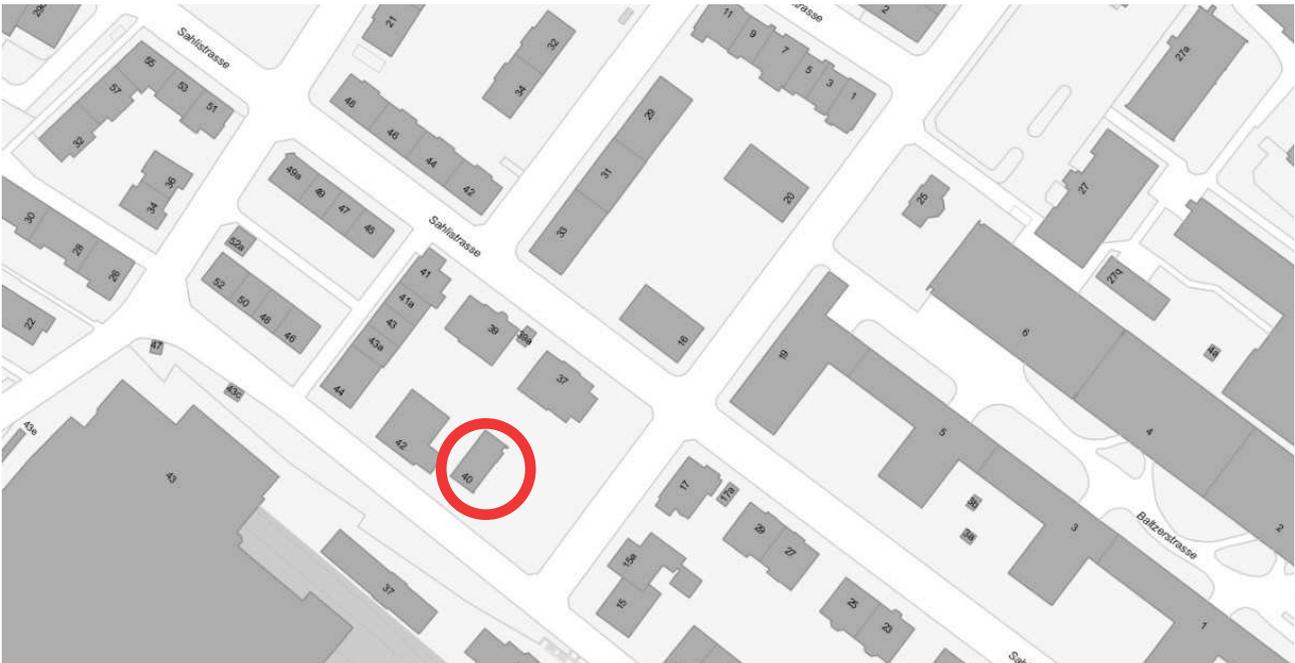
Kosten

Bewilligter Projektierungskredit	Fr. 1 050 000.00
Zu bewilligender Projektierungskredit	Fr. 1 900 000.00
Anlagekosten	Fr. 7 305 000.00
Kostendach Kreditantrag	Fr. 7 920 000.00

Situation



Situationsplan



Lageplan

Ausgangslage

Vorgeschichte

Aufgrund steigender Kinderzahlen hat der Gemeinderat im Jahr 2010 im Rahmen der Mittelfristigen Investitionsplanung (MIP) einen Kindergarten für das Länggasse-Gebiet bestellt. Gleichzeitig wurde der Bedarf angemeldet, den Tagesschulbetrieb des Muesmatt-Schulhauses aus den heutigen, provisorischen Lösungen im Muesmatt-Schulhaus und im Kirchgemeindehaus Paulus an einen separaten und definitiven Standort zu überführen. Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat aufgrund weiterhin steigender Kinderzahlen eine weitere Basisstufenklasse sowie zusätzliche Fläche für die Tagesschule bestellt. Der Mehrbedarf an Räumlichkeiten besteht hauptsächlich südwestlich der Länggassstrasse. Für die Quartierteile nördlich der Länggassstrasse steht mit der Schule Länggasse und der Schule Hochfeld Schulraum zur Verfügung.

Das im Muesmattquartier gelegene Areal der Depotstrasse 40 ist im Besitz der Stadt Bern und verfügt über Nutzungsreserven. Es ist die einzige Parzelle im Verwaltungsvermögen auf der südlichen Seite der Länggassstrasse. Auf dem Areal befindet sich derzeit ein Kindergartengebäude, in welchem der Kindergarten Muesmatt untergebracht ist. Das Gebäude aus dem Jahr 1953 wurde für eine Kindergartenklasse konzipiert. Eine Sanierung mit Anbau ist nicht sinnvoll, da die notwendigen Investitionen verhältnismässig hoch ausfallen würden. Zudem könnte das Nutzungspotential der Parzelle mit einem Anbau nicht ausgeschöpft werden. Aus diesem Grund soll das bestehende Gebäude rückgebaut werden, damit die notwendigen drei Kindergartenklassen sowie die Tagesschule realisiert werden können.

Schulbetrieb

Im heutigen Kindergarten Depotstrasse werden Kinder aus dem Schulstandort Länggasse, insbesondere aus den Quartieren Muesmatt und Stadtbach unterrichtet. Die Kinder absolvieren nach dem Kindergarten ihre erste Primarschulzeit im nahe gelegenen Schulhaus Muesmatt oder im Schulhaus Hochfeld. Ab der fünften Primarklasse wechseln die Kinder ins Schulhaus Länggasse oder für die Sekundarstufe (7. bis 9. Schuljahr) ins Schulhaus Hochfeld. Die Mittagsbetreuung findet für die Kinder aus dem Gebiet Muesmatt / Depotstrasse in der Tagesschule im Kirchgemeindehaus Paulus statt, die Nachmittagsbetreuung im Schulhaus Länggasse Türmli.

Die steigenden Kinderzahlen, die einseitige Verteilung der Kindergärten und die unbefriedigende Unterbringung der Tagesschule im Muesmatt-Schulhaus verlangen nach einem Angebot an einem zentralen Standort. Zudem ist das Schulhaus Muesmatt im Eigentum des Kantons Bern und wird von der Stadt Bern gemietet, was eine mittel- bis langfristige Schulraumplanung erschwert. Mit dem Areal an der Depotstrasse können die Bedürfnisse des Schulstandortes optimal erfüllt werden.

Projekte im nahen Umfeld

Das Aebimatt-Areal der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) sowie das Universitätsareal („Uni Mitte“) des Kantons Bern befinden sich im nahen Umkreis der Depotstrasse 40. Die Entwicklungen der beiden Areale befinden sich noch in einem frühen Stadium. Es handelt sich hierbei um mittel- bis langfristige Projekte, welche sich nicht auf der gleichen Zeitachse wie der kurzfristig benötigte Schulraum bewegen.

Projektziele

Übergeordnet werden mit dem Projekt folgende Ziele erreicht:

- Das notwendige Raumprogramm kann an optimalem Standort erfüllt werden.
- Die betrieblichen Abläufe innerhalb des Schulstandorts können verbessert werden.
- Das Areal im innerstädtischen Perimeter kann bezüglich des Nutzungspotentials unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualitäten vollends ausgeschöpft werden.
- Die Anlage bietet eine anregende Lernumgebung und einen abwechslungsreichen Aussenraum.
- Das Projekt entspricht den Kriterien der Nachhaltigkeit, das Gebäude dem Standard Minergie-P-Eco.

Projektbeschreibung

Bestellungen und Auftrag

Das Projekt wurde durch eine Bestellung eines Kindergartens für das Länggasse-Gebiet im Oktober 2010 ausgelöst. Zeitgleich wurde für das unzureichende Tagesschul-Provisorium im Schulhaus Muesmatt eine definitive Lösung bestellt. Im Juni 2013 wurde die Bestellung um eine Basisstufenklasse sowie zusätzliche Flächen für den Tagesschulbetrieb erweitert.

Für die Lösungsfindung wurde ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren ausgeschrieben und 2014 abgeschlossen. Von den 22 eingereichten Beiträgen überzeugte das Projekt „Villa Kunterbunt“ von nuak GmbH aus Zürich die Jury am meisten. Die Vorzüge des Projekts waren insbesondere die städtebauliche Anordnung sowie die Grundrissgestaltung mit seiner grosszügigen, vielfältigen und flexiblen Nutzung trotz seiner Kompaktheit.

Nutzung

Am Standort des abzubrechenden Kindergartengebäudes wird ein neues Schulhaus in die Siedlungsstruktur der bestehenden Wohnbauten eingefügt. Der Neubau vervollständigt städtebaulich die Mehrfamilienhausreihe entlang des Bahndepots und schöpft die vorhandenen Nutzungsreserven optimal aus.

Der dreigeschossige Neubau beinhaltet zwei Kindergartenklassen im Erdgeschoss. Diese haben jeweils einen grossen Hauptraum und einen Gruppenraum für vertieftes Lernen. Eine Garderobe, ein Materialraum sowie

eine Teeküche vervollständigen jeweils den Bereich für eine Kindergartenklasse. Durch die geschickte Anordnung im Grundriss hat jede Gruppe ihren direkten und separaten Zugang zum Aussenraum. Die Räume der drei Kindergärten sind basisstufentauglich. Das Gebäude ist von der Depotstrasse wie auch von der Muesmattstrasse zugänglich und verfügt so über zwei gleichwertige Eingänge im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind eine weitere Kindergartenklasse sowie ein Teil der Tagesschule untergebracht. Dieser etwas offenere Bereich der Tagesschule kann beispielsweise zum Spielen oder für den allgemeinen Aufenthalt genutzt werden. Das Obergeschoss verfügt zudem über eine grosse Terrasse, um die verschiedenen Interessen zwischen Kindergarten und Tagesschule auch im Aussenraum optimal trennen zu können. Zudem erweitert die Terrasse den eher kleinen Aussenraum. Mit durchdachten Elementen wie beispielsweise „Urban Gardening“ trägt diese Terrasse einen grossen Teil an die Qualität des Aussenraums bei.

Das Dachgeschoss wird vollständig durch die Tagesschule genutzt. In multifunktionalen Räumen kann dort während der Mittagszeit gegessen und in den übrigen Zeiten gelernt oder gespielt werden. Die in sich abschliessbaren Zonen bieten eine Rückzugsmöglichkeit für die Kinder.

Das Untergeschoss ist für Nebenräume wie Lager und Technik vorgesehen.

Raumprogramm

Nach der Erstellung des Neubaus verfügt das Gebäude über folgendes Raumprogramm:

- 3 Kindergarten-Klassenzimmer* mit Gruppenraum, Garderobe und Materialraum
- 1 Lehrerzimmer
- 2 Tagesschulbereich offen, multifunktional
- 3 Tagesschulbereich abtrennbar, multifunktional
- 1 Aufbereitungsküche für die Tagesschule
- 1 Materialraum für Tagesschule
- 1 Sanitärbereich pro Geschoss
- 1 Terrasse
- Nebenräume wie Technik, Lager usw.

*basisstufentauglich

Gestaltung

Die Gestaltung des Gebäudes und der Fassade an sich vereint die Pavillon-Bauweise und den Villentypus. Die Vordächer verweisen auf die typischen Schulhausbauten. Mit dieser Formel setzt sich das Gebäude von den umliegenden Gebäuden ab und wird als öffentlicher Bau wahrgenommen. In seiner Volumetrie reiht sich das Gebäude wiederum, ohne aufzufallen, in die vorhandenen Bauten ein. Die unterschiedlich hohen Fensterbrüstungen widerspiegeln das Innenleben des Gebäudes. So sollen in den Haupträumen möglichst grosse Fenster den Bezug zum Aussenraum sicherstellen. In den Gruppenräumen sollen hohe Fensterbrüstungen eine optimale Ausnutzung mit Arbeitstischen bewirken. Die verspielte Fassade soll zudem den Spagat zwischen energetischen Vorgaben wie Wärmedämmung und dem betrieblichen Innenleben erfüllen.

Baubeschrieb

Die Tragkonstruktion des Gebäudes wird in Skelettbauweise erstellt und gewährleistet so die auf die geforderte Flexibilität der Nutzung. Das Untergeschoss sowie der Treppenhauskern sind in Beton konzipiert. Das Erdgeschoss sowie die Obergeschosse werden in Holz, bestehend aus Stützen, Bindern und Kastenelementen

erstellt. Die Hohlkastendecke aus Holz ist an der Untersicht als Schallabsorber ausgebildet und ermöglicht neben einem behaglichen Raumgefühl eine angenehme Raumakustik.

Die konsequente Systemtrennung und die Skelettbauweise erlauben einen gezielten bauteilspezifischen Unterhalt. Mit dem Einsatz von langlebigen und pflegeleichten Materialien lässt der Bau niedrige Unterhaltskosten erwarten.

Die Gebäudefassade ist in Holz gehalten und ermöglicht eine einfache und schnelle Montage. Der Wärmeintrag und Sonnenschutz wird durch aussenliegende Ausstellmarkisen gesteuert. In allen Haupträumen besteht zudem die Möglichkeit zur manuellen Lüftung.

Ökologie, Nachhaltigkeit, Umwelt, Gesundheit

Das neue Gebäude ist als Holzbau mit einem massiven Treppenhaus-Kern konzipiert. Die Verwendung von ökologischen und gesundheitlich unbedenklichen Materialien schafft ein komfortables Raumklima und fördert das Wohlbefinden der Kinder. Der geplante Neubau wird dem Gebäudestandard Minergie-P-Eco entsprechen. Dieser Gebäudestandard berücksichtigt wichtige Kriterien wie Betriebsenergie, solare Energiegewinnung, effiziente Haustechniksysteme und ökologische Baumaterialien

mit wenig Grauenergieanteil. Strukturierte Oberflächen ermöglichen zudem eine angenehme Raumakustik. Das Schulhaus ist dank des eingeplanten Personenaufzugs über alle Geschosse hindernisfrei nutzbar.

Haustechnik

Im Richtplan Energie der Stadt Bern ist für die Parzelle ein bivalentes System Fernwärme / Grundwasser vorgesehen. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Richtplan-Vorgabe mit bivalentem System Fernwärme / Geothermie. Mit der Vorprojekt-Planung hat sich die Wärmeerzeugung mit Geothermie über Erdsonden als die am besten zu realisierende Lösung herausgestellt. Das Grundwasservorkommen ist nicht gesichert und hätte umfangreiche Untersuchungen zur Folge. Die Fernwärme befindet sich zum heutigen Zeitpunkt zu weit weg. Die Wärmeabgabe erfolgt über den Fussboden, welcher im

Sommer auch eine temperierende Funktion übernimmt. Der massive Unterlagsboden und der Treppenhaukern wirken zudem als Speichermasse im sonst hölzernen Gebäude. Auf dem Flachdach soll in Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern (ewb) eine Photovoltaikanlage entstehen. Die Finanzierung der Anlage erfolgt über ewb, im Kredit sind keine Mittel für die Photovoltaik enthalten. Die Leitungsführungen der Haustechnik-Installationen sind grösstenteils vertikal angeordnet. Die kurzen Distanzen verringern die Kosten und erhöhen gleichzeitig die Flexibilität bei Umnutzungen. Die Leitungen sind jeweils über den Materialraum zugänglich und ermöglichen einen einfachen Unterhalt.



Lage der Neubauten Kindergärten und Tagesschule Länggasse

Wärmezeugung und Photovoltaik

Die Wärmeversorgungskarte der Stadt Bern ist die Umsetzungskarte zu den Zielen der Richtplanung Energie. Sie schlägt einen grundsätzlich geeigneten Energieträger zur Prüfung vor. Das ist für die Parzelle „Depotstrasse 40“ Grundwassernutzung. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Gebiet, für welches Geothermie vorgeschlagen wird. Im Rahmen der Projektierung wurde ein Vergleich zur Wärmezeugung erstellt. Der Vergleich zeigt, dass für den Neubau Geothermie über Erdsonden die sinnvollste Lösung darstellt und damit weitgehend dem Richtplan Energie der Stadt Bern entspricht. Das Grundwasservorkommen ist nicht gesichert und hätte umfangreiche Untersuchungen zur Folge. Die Fernwärme befindet sich zum heutigen Zeitpunkt zu weit weg. Das Erdsondensystem hingegen ist nachhaltig und unterhaltsarm. Zudem kann in den Sommermonaten überschüssige Wärme ins Erdreich zurückgeführt werden. Die Wärmeabgabe in den Innenraum über eine Fussbodenheizung ist für Kindergärten ideal, da sich die Kinder viel am Boden aufhalten.

Aussenraum

Mit Rücksicht auf die bestehenden Nachbarbauten wird das neue Gebäude an der südöstlichen Parzellenecke platziert. Dies ermöglicht ausserdem eine möglichst grosse zusammenhängende Aussenraumfläche. Die Umgebung bietet den Kindern der Kindergärten sowie der Tagesschule Bewegungs-, Rückzugs- und Naturerlebnisräume. Das Haus kann von den Kindern umgangen werden und bietet durch die Vor- und Rücksprünge im Gebäudegrundriss abwechslungsreiche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Hauptzugang erfolgt über die Depotstrasse. Ein zweiter Zugang befindet sich an der Muesmattstrasse. Die Aussenfläche wird mit der Terrasse im ersten Obergeschoss ergänzt. Zusammen mit den unterschiedlichen Betriebszeiten der Kindergärten und der Tagesschule wird der Aussenraum stark genutzt, aber nicht übernutzt. Die vorhandenen Flächen entsprechen dem Richtraumprogramm für die Volksschulen der Stadt Bern sowie den Empfehlungen der Erziehungsdirektion des Kantons Bern. Ausserdem wird das volle Nutzungsmass aus Rücksicht auf die Nachbarn und wegen des benötigten Aussenraums nicht vollständig ausgeschöpft. Südlich des Gebäudes werden ein Fahrradunterstand mit zehn Abstellplätzen sowie ein Autoparkplatz erstellt. Ein Aussengeräteraum für die Schule rundet das Angebot im Aussenraum ab. Das Areal wird aufgrund der eher unübersichtlichen Strassensituation vollständig

umschlossen sein. Zur Erhöhung der Schulwegsicherheit werden zudem – neben kleineren Sofortmassnahmen – auf die Inbetriebnahme des Kindergartens hin auf der gesamten Depotstrasse Verkehrsberuhigungsmassnahmen realisiert.

Betrieb

Die offen gestaltete Grundrissstruktur ist flexibel und lässt verschiedene Nutzungsszenarien zu. Mit der fließenden Raumabfolge wird ein kreatives Lernumfeld mit Chancen zur Zusammenarbeit gefördert. Die Grundrisse bieten aber gleichwohl für jede Nutzung einen individuellen Rückzugsbereich an. Die Korridore können als Spiel- und Aufenthaltsraum genutzt werden. Für ruhige Arbeiten sind die Gruppenräume und einzelne Räume der Tagesschule abtrennbar. Diese spannende Grundrissgestaltung bietet viel Nutzfläche. Die Verkehrs- und Nebenflächen sind eher gering gehalten. Dies äussert sich auch in einem guten Wert von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche von 0.84.

Baurecht

Öffentliche Bauten der Stadt Bern liegen meist gemäss Nutzungszonenplan in einer Zone für öffentliche Nutzung. Bei der Einführung des Nutzungszonenplans der Stadt Bern wurde die Parzelle der Depotstrasse 40 in die Wohnzone eingeteilt. In den vorangehenden Vorstudien des Projekts wurden die baurechtlichen Grundlagen eingehend geprüft. Die Tagesschule sowie die Kindergartenutzung entsprechen nach Auslegung der Bewilligungsbehörden der Wohnzone.

Im Jahr 2014 hat der Kanton Bern dem Schulstandort Länggasse die Eröffnung von zwei Basisstufenklassen bewilligt. Diese sollen mittelfristig im neuen Gebäude an der Depotstrasse 40 betrieben werden. Die Räume der Kindergartenklassen sollen deshalb basisstufentauglich geplant und realisiert werden. Die Basisstufe, in welcher auch die erste und zweite Primarklasse unterrichtet wird, ist gemäss Vorprüfung der Bewilligungsbehörden in der Wohnzone nicht mehr zonenkonform. Vor Inbetriebnahme einer Basisstufe an der Depotstrasse ist deshalb eine Umzonung notwendig. Diese kann nicht wie ursprünglich angenommen in einem geringfügigen Verfahren erfolgen. Das Stadtplanungsamt ist dabei, ein ordentliches Verfahren für die Umzonung von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Nutzung durchzuführen. Nach erfolgter Umzonung können an der Depotstrasse statt Kindergärten auch Basisstufen geführt werden.



Visualisierung eines Kindergartenraums mit Hauptraum und Gruppenraum (hinten links)

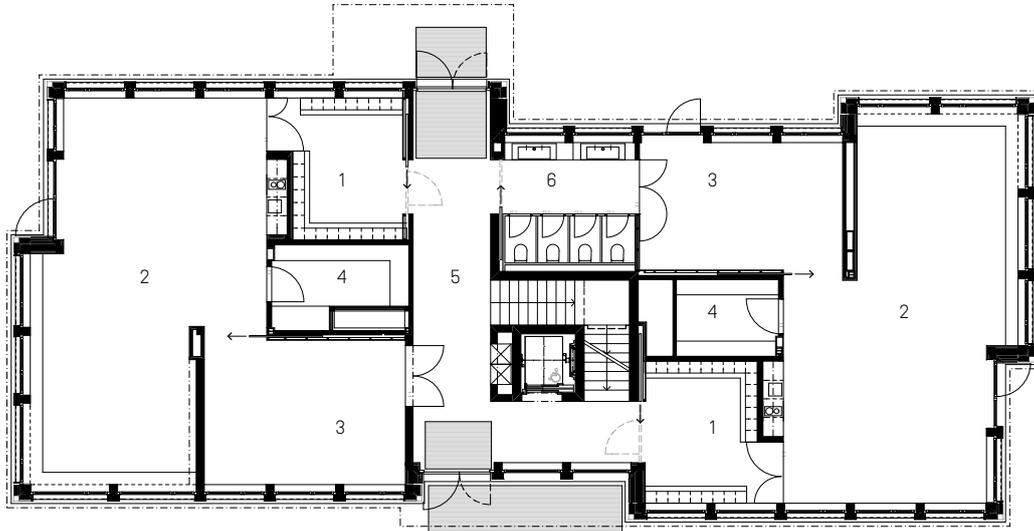
Kostenzusammenstellung

Kostenzusammenstellung Baukredit inkl. MwSt.

Kostenzusammenstellung BKP 0-9	Total
BKP 0 Grundstück	60 000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	230 000.00
BKP 2 Gebäude	4 750 000.00
BKP 20 Baugrube	85 000.00
BKP 21 Rohbau 1	1 391 000.00
BKP 22 Rohbau 2	579 000.00
BKP 23 Elektroanlagen	290 000.00
BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	435 000.00
BKP 25 Sanitäranlagen	150 000.00
BKP 26 Transportanlagen	56 000.00
BKP 27 Ausbau 1	353 000.00
BKP 28 Ausbau 2	260 000.00
BKP 29 Honorare	1 151 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	165 000.00
BKP 4 Umgebung	590 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inkl. Honorare und Reserven	1 110 000.00
BKP 9 Ausstattung	400 000.00
Anlagekosten (Total BKP 1-9)	7 305 000.00
Kostengenauigkeit (ca. ± 10%)	615 000.00
Kostendach Kreditantrag	7 920 000.00

Stand Baukostenindex: Oktober 2015, 100.9 Punkte

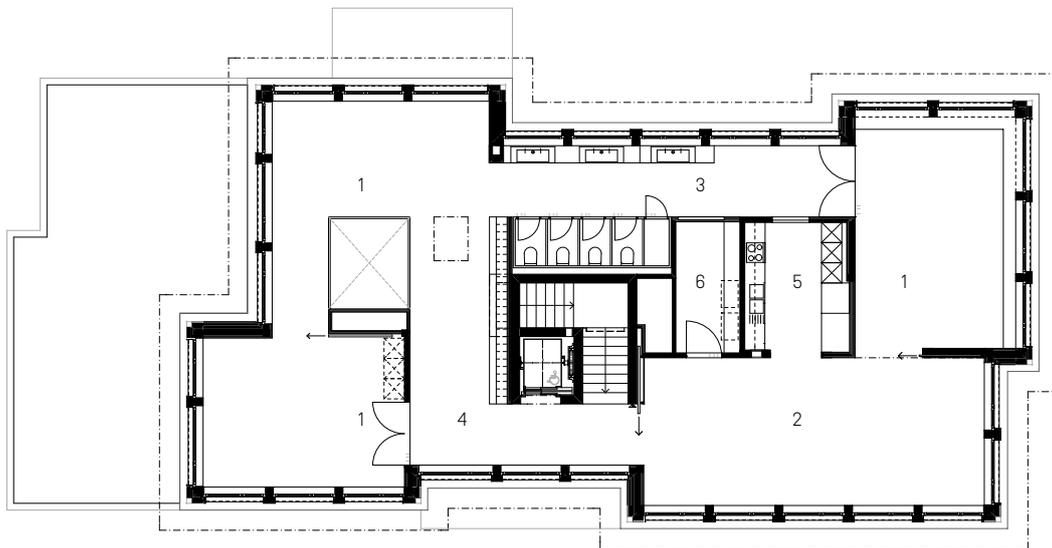
Pläne



- 1 Garderoben Kindergarten
- 2 Haupträume Kindergarten
- 3 Gruppenräume Kindergarten

- 4 Materialräume Kindergarten
- 5 Eingang / Erschliessung
- 6 Nasszellen

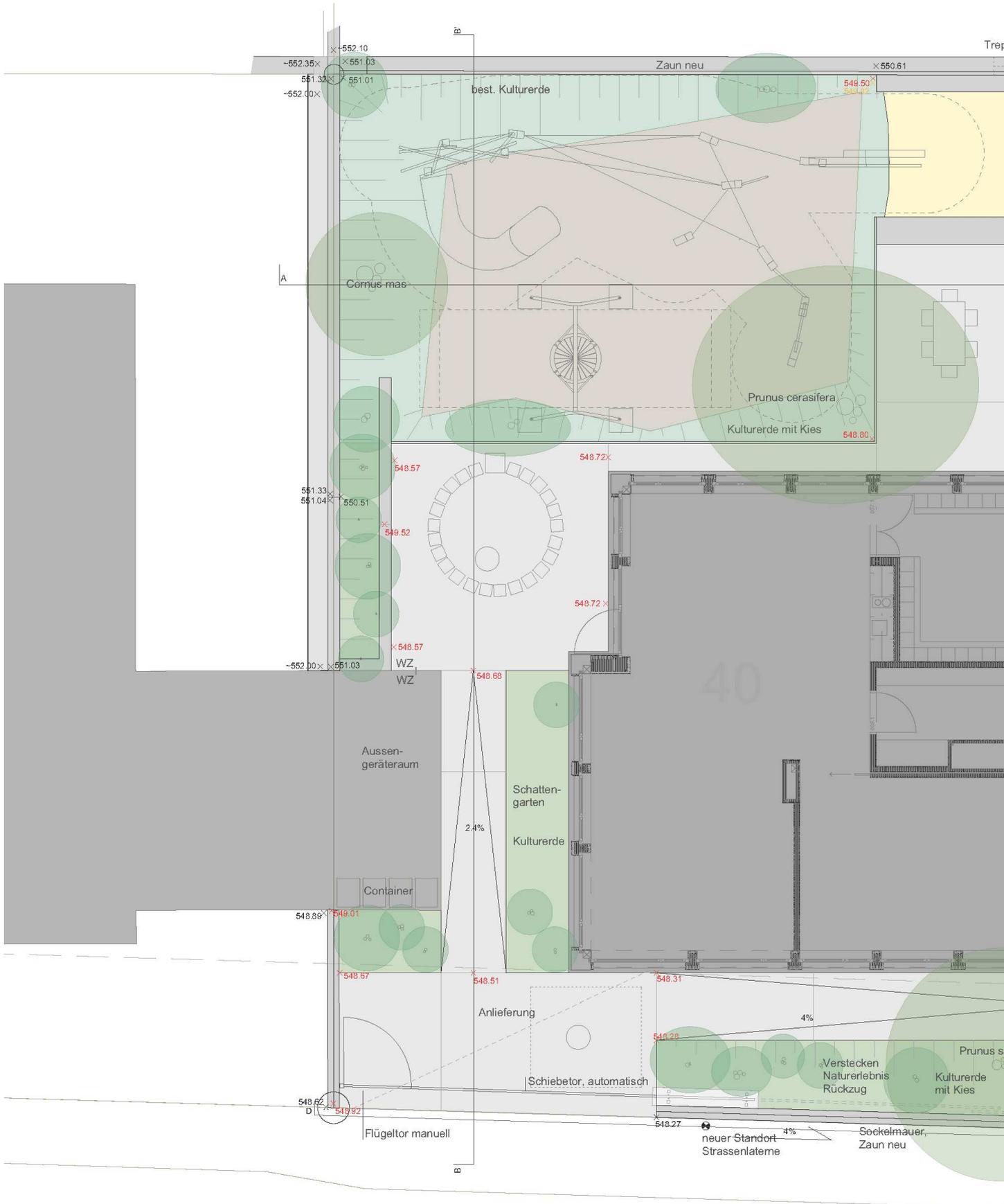
Grundriss Erdgeschoss



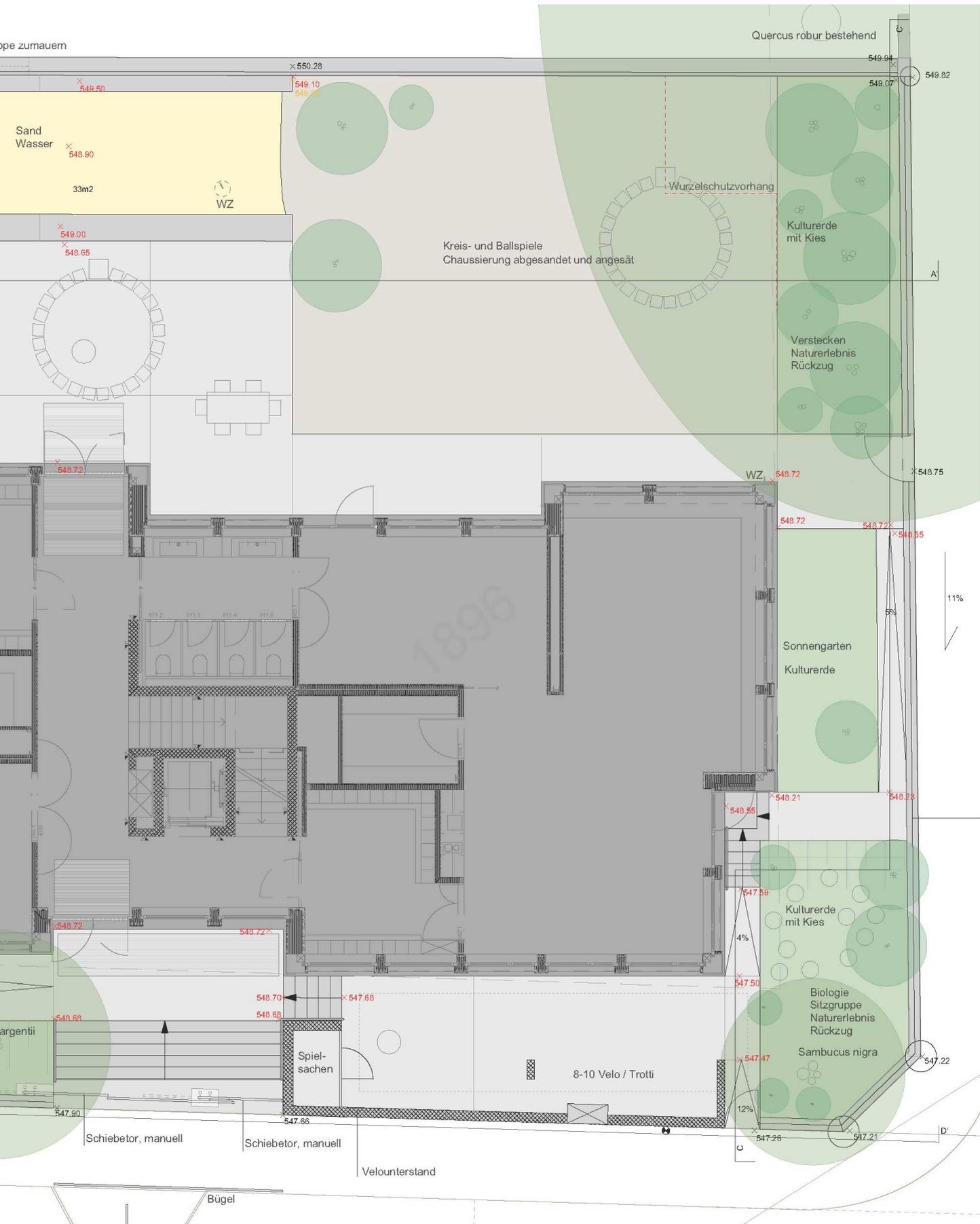
- 1 Aufenthalt Tagesschule
- 2 Essen Tagesschule
- 3 Nasszellen

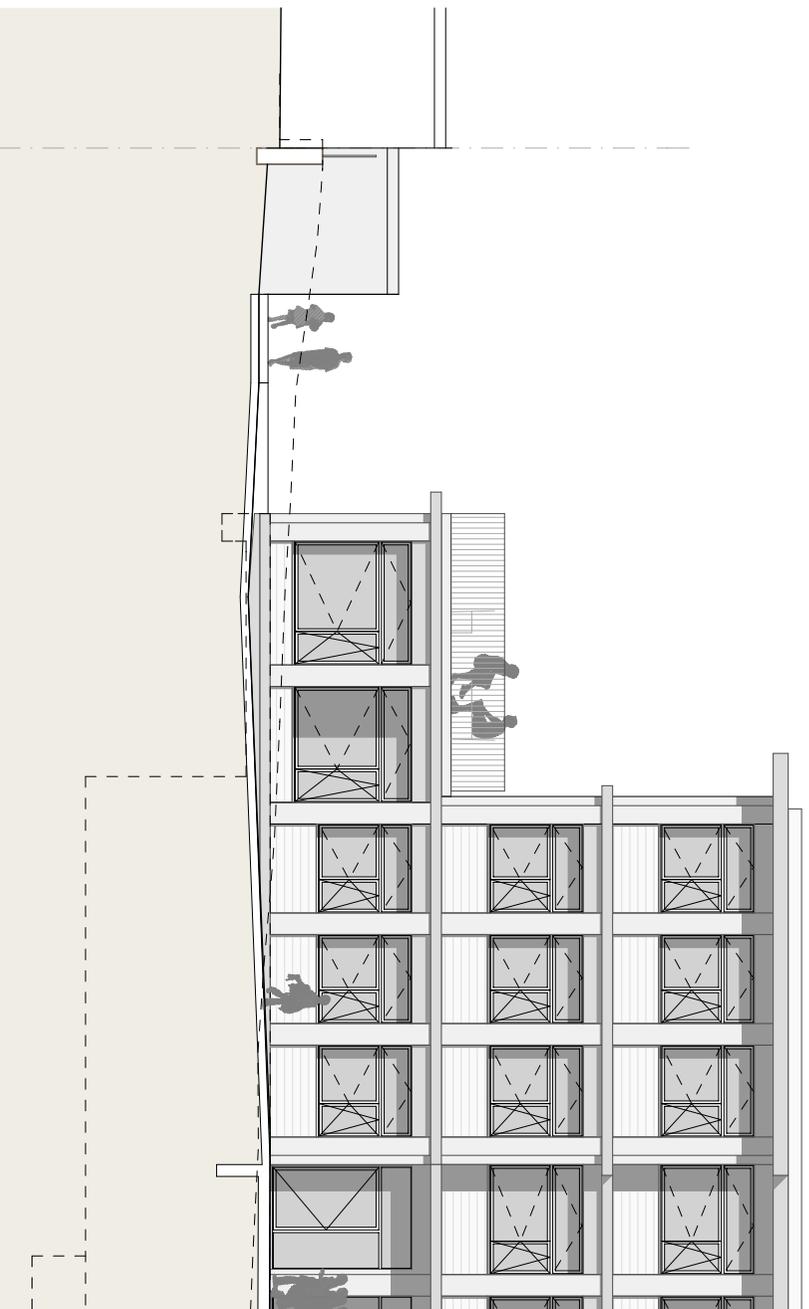
- 4 Erschliessung
- 5 Aufwärmküche
- 6 Materialraum

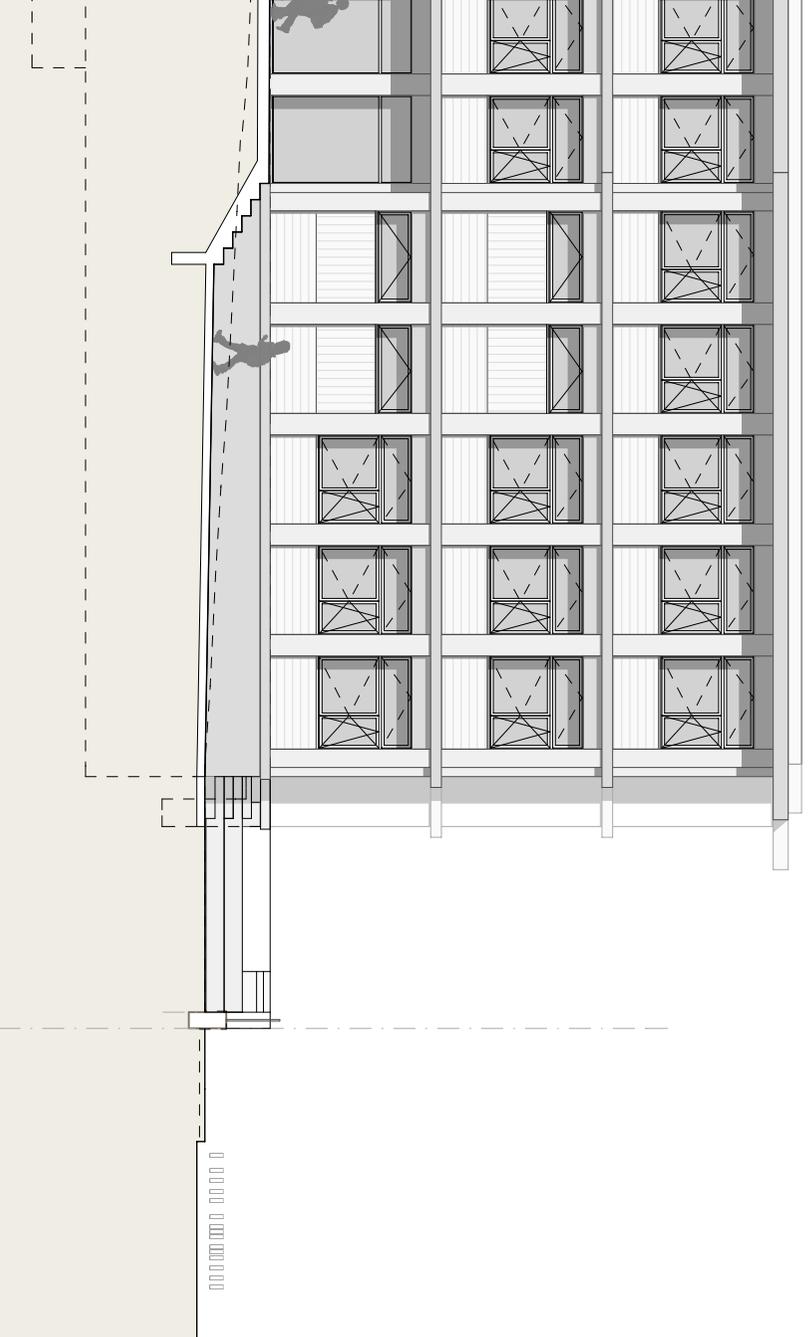
Grundriss Dachgeschoss



Umgebung







Kostenanalyse

Kostenentwicklung

Projektierungskredit 2013 (VRB Nr. 33)

Die ausgewiesenen Anlagekosten im Projektierungskreditantrag beinhalten drei basisstufentaugliche Kindergärten und eine Tagesschule für 50 Kinder. Die Grobkostenschätzung basiert nicht auf einem konkreten Projekt sondern auf Kennwerten pro m² Geschossfläche von Fr. 3 500.00. Die Genauigkeit der Grobkostenschätzung ist mit + 25 % ausgewiesen.

Kostenschätzung Wettbewerb Oktober 2014

Nach dem Wettbewerb liegt erstmals ein konkretes Projekt mit Grobkostenschätzung vor. Das Projekt ist statt der ursprünglich vorgesehenen Haushaltsküche mit einer zusätzlich ins Raumprogramm aufgenommen Aufbereitungsküche ausgerüstet. Der Kostenplaner errechnete für das Siegerprojekt Anlagekosten von Fr. 6.2 Mio. Die Grobkostenschätzung des Generalplanerteams weist Anlagekosten von Fr. 7.5 Mio. auf und ist damit nur knapp innerhalb der Genauigkeitsspannweite von + 25% des Projektierungskreditantrags. Die Kostenvorgabe von HSB für das Vorprojekt wird auf Fr. 6.8 Mio. festgelegt.

Kostenschätzung Vorprojekt 2015

In der Phase Vorprojekt optimiert das Generalplanerteam das Projekt. Die Fassadenabwicklung wird vereinfacht, die Grundrisse werden optimiert. Die daraus resultierenden Kosteneinsparungen werden aber durch den

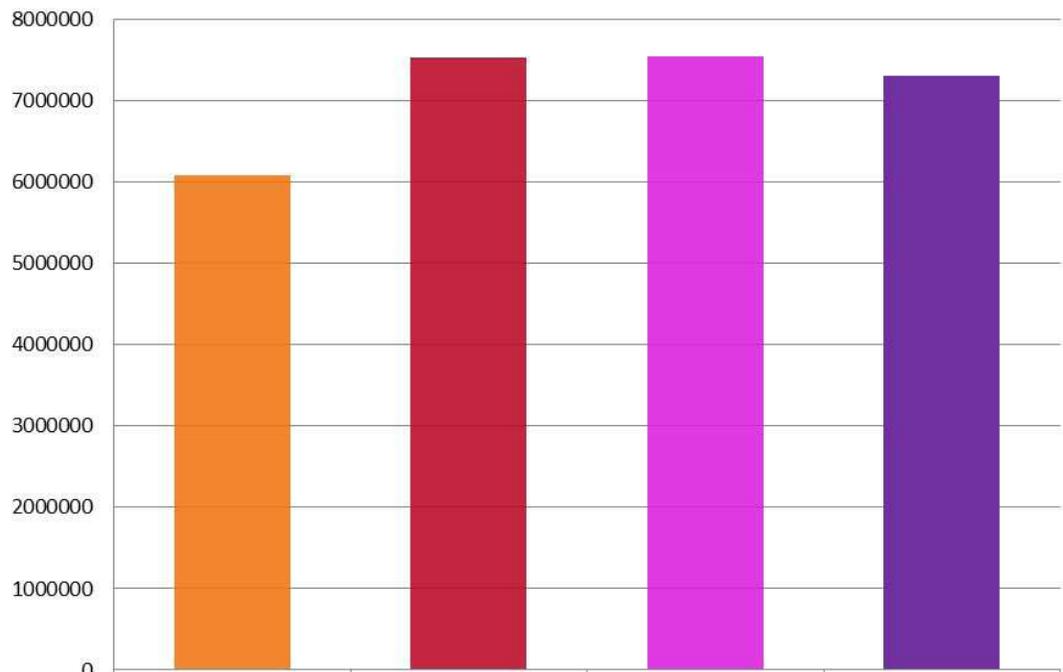
Mehraufwand für die Fundierung, hervorgerufen durch die schlechte Tragfähigkeit des Baugrundes, wieder aufgebraucht. Die Analyse der Kostenschätzung Vorprojekt von HSB zeigt nur noch wenig Optimierungspotential auf. Für die Bauprojektphase wird dem Generalplanerteam eine Kostenvorgabe von Fr. 7.35 Mio. vorgegeben.

Kostenvoranschlag Bauprojekt 2016

Der Kostenvoranschlag mit Bauprojekt weist Anlagekosten von Fr. 7.3 Mio. aus und ist damit etwas unter den Kostenvorgaben von HSB. Die Gebäudekosten konnten somit weiter optimiert werden. Auffällig ist der hohe Kostenkennwert für die Umgebung, hervorgerufen durch die intensive und dichte Bearbeitung auch auf Grund des Terrainverlaufs mit einer Höhendifferenz von knapp zwei Metern auf der Parzelle.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Kostenentwicklung vom Projektierungskreditantrag bis zum Baukredit 2016 auf. Die Anlagekosten sind nicht indiziert.

Kostenentwicklung Anlagekosten Schule Depotstrasse



	VRB Nr. 33	KS WW	KS Vorprojekt	KV Bauprojekt
■ MIP Anlagekosten VRB	6'080'000			
■ Kostenschätzung WW		7'527'800		
■ Kostenschätzung Vorprojekt			7'540'000	
■ Kostenvoranschlag Bauprojekt				7'305'000

Kostenentwicklung der Anlagekosten 2013 bis 2016

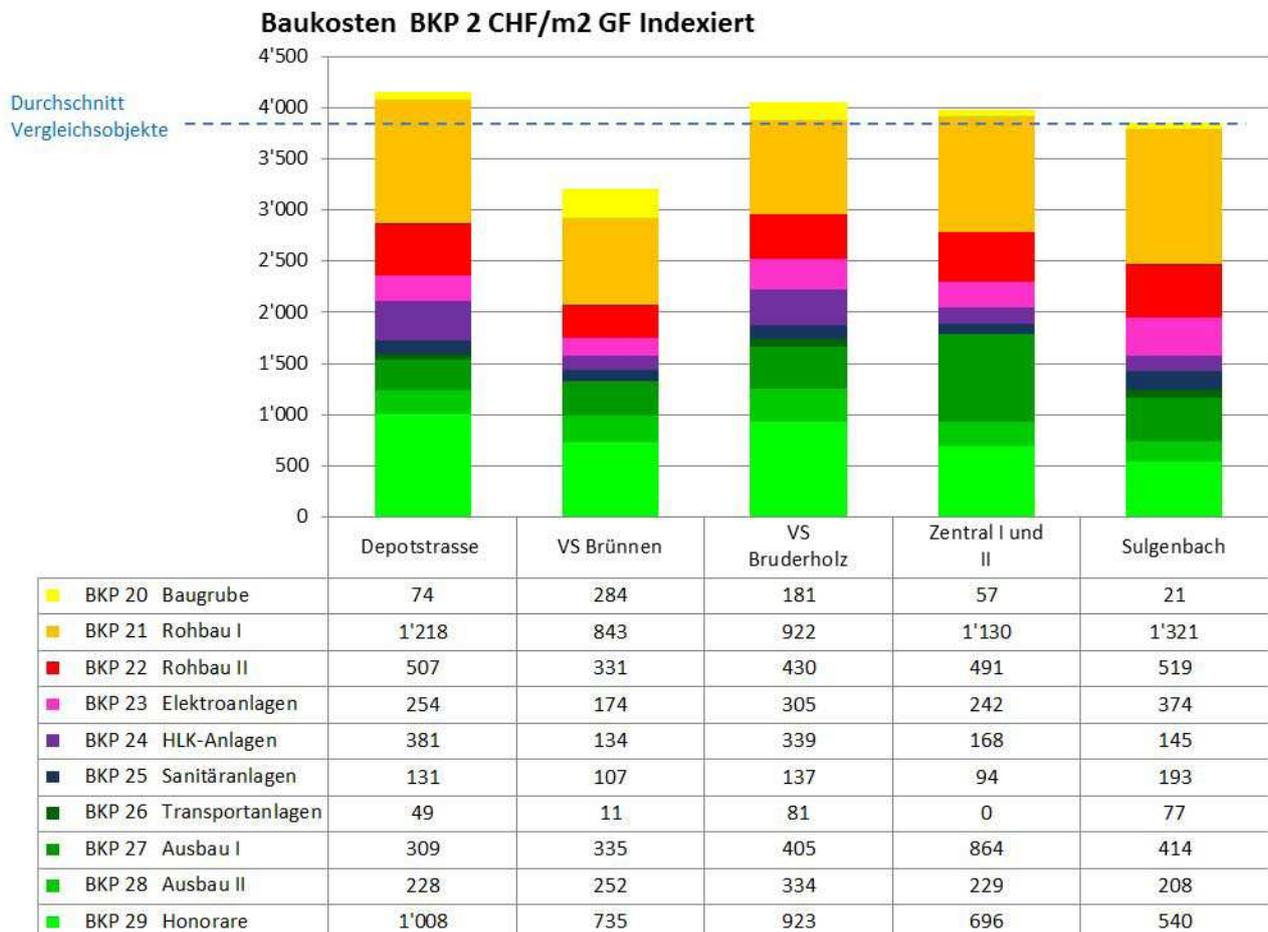
Gebäudekosten

Der Baukostenplan BKP nach CRB definiert, welche Kosten dem Gebäude zuzuordnen sind und welche nicht. Dies soll sinnvolle Vergleiche mit anderen Bauvorhaben ermöglichen. Kosten für Grundstück, Bauvorbereitung, Betriebseinrichtungen, Umgebung, Nebenkosten und

Ausstattung sind in den Gebäudekosten nicht enthalten.

Neubau Schule Depostrasse

Absoluter Vergleich der Gebäudekosten BKP 2 pro m² Geschossfläche



Vergleich Baukosten BKP 2 / Geschossfläche

Auffallend ist, dass der Rohbau I im oberen Drittel der Vergleichsprojekte angesiedelt ist. Das ist auf die Holzelementbauweise zurückzuführen. Die Elemente beinhalten auch Teile des Rohbaus II, der Haustechnikinstallationen und des Ausbaus. Ausserdem schlägt die aufwändige Fundamenten wegen schlechtem Baugrund zu Buche.

Bei den Haustechnikanlagen, insbesondere Heizung und Lüftung, sind die Kosten pro m² Geschossfläche am höchsten. Vor allem die gemäss Energierichtplan vorgesehene Erdsondenwärmepumpe verursacht hohe Kosten, insbe-

sondere die Bohrung der Erdsonde zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung ist kostenintensiv. Dafür kann im Sommer mit der Erdsonde gekühlt werden, indem die überschüssige Wärme ins Erdreich abgeleitet wird.

Die Honorare sind im Vergleich zu KG Zentral und VS Sulgenbach höher. Das Projekt VS Sulgenbach wurde durch einen Generalunternehmer erstellt, in der Phase Ausschreibung und Realisierung hatte der Architekt nur

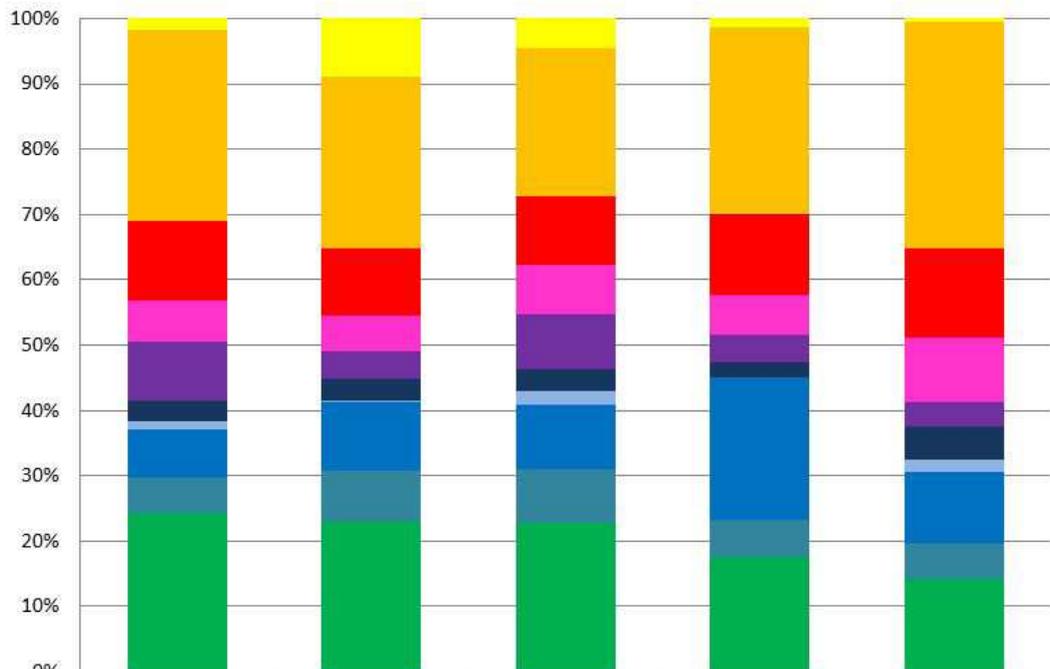
noch die gestalterische Leitung. Statt 100 % erbringt der Architekt nur knapp 70 % der Architekturleistungen und wird entsprechend tiefer honoriert. Beim KG Zentral I & II wurde der Auftrag über ein Wettbewerbsverfahren mit Honorarofferte vergeben. Mit dem Minergie-P-Eco-Label erhöhen sich zudem die Honorare wegen Zusatzleistungen, die nicht in den Grundleistungen enthalten sind.

Relativer Vergleich der Gebäudekosten BKP 2

Beim relativen Vergleich (Anteil der jeweiligen BKP-Positionen an den Gebäudekosten in Prozent) relativieren sich die Mehrkosten bei den Honoraren. Der prozentuale Anteil stimmt mit den beiden Projekten VS Brünnen und VS Bruderholz überein, obwohl das Projekt Depotstrasse als einziges der drei Projekte den Standard Minergie-P-Eco erfüllt.

Auffällig sind beim Projekt Depotstrasse der tiefe Anteil Ausbau I+II und der hohe Anteil der HLK-Anlagen welche im Wesentlichen mit der Erdsonden-Wärmeerzeugung zu tun haben.

Anteile Baukosten BKP 2 in Prozenten Indexiert



	Depotstrasse	VS Brünnen	VS Bruderholz	Zentral I und II	Sulgenbach
■ BKP 20 Baugrube	2	9	4	1	1
■ BKP 21 Rohbau I	29	26	23	28	35
■ BKP 22 Rohbau II	12	10	11	12	14
■ BKP 23 Elektroanlagen	6	5	8	6	10
■ BKP 24 HLK-Anlagen	9	4	8	4	4
■ BKP 25 Sanitäranlagen	3	3	3	2	5
■ BKP 26 Transportanlagen	1	0	2	-	2
■ BKP 27 Ausbau I	7	10	10	22	11
■ BKP 28 Ausbau II	5	8	8	6	5
■ BKP 29 Honorare	24	23	23	18	14

Vergleich Baukosten BKP 2 in Prozenten

Fazit Kostenanalyse

Der Kostenvoranschlag für den Neubau Depotstrasse ist vollständig erfasst und nachvollziehbar dargestellt.

In der Haustechnik konnten gegenüber dem Vorprojekt die Kosten um rund Fr. 140 000.00 reduziert werden. Weitere Kosteneinsparungen sind hier nicht mehr möglich, ohne Vorgaben wie zum Beispiel den Energierichtplan oder das Minergie-P-Eco-Label zu missachten. Mit dem Minergie-P-ECO Standard werden hohe Ansprüche an die Behaglichkeit und die Energieeffizienz gestellt. Die etwas höheren Investitionskosten zahlen sich durch tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten aus. Der Holzskelettbau sowie das durchdachte Haustechnik-System begünstigen spätere Nutzungsänderungen.

Die Umgebungsarbeiten wurden gesondert betrachtet und mit Benchmarkpreisen verglichen, der ausgewiesene Wert des Projektes Depotstrasse ist relativ hoch. Wegen der schwierigen Terrainverhältnisse und der intensiven zukünftigen Nutzung ist die Aussenraumgestaltung aufwändig und kostenintensiv.

Das Untergeschoss ist nur zum Teil unterkellert. Dies

trägt dazu bei, dass der Gebäudekosten-Kennwert Fr. pro m² Geschossfläche mit Fr. 4 160.00 relativ hoch ist. Die Kosten für das Untergeschoss sind in der Regel vergleichsweise tief und beeinflussen den Kostenkennwert positiv. Ein Mehraufwand von Fr. 300 000.00 für ein vollständiges Untergeschoss würde zu einem Kostenkennwert von Fr. 3 800.00 pro m² Geschossfläche führen.

Mit dem bisherigen Projektverlauf wurden grosse Anstrengungen zu Kosteneinsparungen unternommen. So wurde bereits in der frühen Phase der Projektierung das Projektkostenziel festgelegt, um die Kosten zu steuern. Während der Projektierung wurde das Gebäude optimiert und damit Kosten eingespart. Leider konnten die Einsparungen die Mehrkosten wegen dem ungünstigen Baugrund nicht vollständig kompensieren. Eine weitere Kostenreduktion ist nicht mehr möglich, ohne Anpassungen an den geforderten Raumflächen oder den städtischen Vorgaben vorzunehmen. Das Bauprojekt entspricht den Zielvorgaben von HSB und erfüllt die städtischen sowie betrieblichen Anforderungen.

Vergleichsobjekte



1 Kindergarten + Tagesschule Länggasse, Bern

Bezugsjahr 2019

Anlagekosten	Fr. 7,305 Mio.
Gebäudekosten BKP 2	Fr. 4,75 Mio.
HNF/Geschossfläche	620 m ² / 1 142 m ²
BKP 2/ m ² -GF	Fr. 4 159.00
Geschossfläche	1 142 m ²
Volumen	4 077 m ³
Energiestandard	Minergie-P-ECO
Kosten pro Klassenzimmer	Fr. 1,826 Mio.

Der viergeschossige Neubau beinhaltet drei Kindergartenklassen sowie eine Tagesschule. Das Untergeschoss ist für Nebenräume wie Lager und Technik vorgesehen. Das neue Gebäude ist als Holzbau mit einem massiven Treppenhaus-Kern konzipiert.

2 Volksschule Brünnen (nur Schulgebäude), Bern

Bezugsjahr 2017

Anlagekosten	Fr. 19,049 Mio.
Gebäudekosten BKP 2	Fr. 14,027 Mio.
HNF / Geschossfläche	2367m ² / 4 378 m ²
BKP 2/ m ² -GF	Fr. 3 204 .00
Geschossfläche	4 378 m ²
Volumen	16 795 m ³
Energiestandard	Minergie-Standard
Kosten pro Klassenzimmer	Fr. 1,587 Mio.

Neubau einer fünfgeschossigen Schulanlage inkl. einer zu ¾ im Erdreich versenkten Doppelturnhalle. In der vorliegenden Analyse ist nur das Schulgebäude exkl. der Turnhalle als Referenzobjekt verwendet worden. Die Fassade besteht aus vorgehängten Sichtbetonelementen mit Holz-Metallfenstern.



3 Schulanlage Bruderholz, Basel Stadt

Bezugsjahr 2010

Anlagekosten	Fr. 4,624 Mio.
Gebäudekosten BKP 2	Fr. 3,809 Mio.
HNF / Geschossfläche	456 m ² / 939 m ²
BKP 2/ m ² -GF	Fr. 4 056.00
Geschossfläche	Minergie-Standard 939 m ²
Volumen	3 405m ³
Energiestandard	Minergie-ECO
Kosten pro Klassenzimmer	Fr. 1,542 Mio.

Die bestehende, denkmalgeschützte Schulanlage wird durch einen freistehenden, monolithischen Baukörper ergänzt. Dieser ist ca. zur Hälfte mit einem Untergeschoss ausgestattet. Nebst drei Klassenzimmern und zwei Gruppenräumen sind auch die Technik, das Musikzimmer und ein Foyer im Gebäude untergebracht. Die Primärstruktur ist aus Beton und mit einer Aussenwandisolation verkleidet.



4 Kindergarten Zentral I & II, Zürich

Bezugsjahr 2005

Anlagekosten	Fr. 1,638 Mio.
Gebäudekosten BKP 2	Fr. 1,152 Mio.
HNF / Geschossfläche	290 m ² / 210 m ²
BKP 2/ m ² -GF	Fr. 3 972.00
Geschossfläche	290 m ²
Volumen	1 490 m ³
Energiestandard	SIA 380 / 1
Kosten pro Klassenzimmer	Fr. 841 500.00

Die beiden Kindergärten sind reine Neubauten ohne Unterkellerung. Eine Festungsmauer schliesst auf der einen Längsseite die beiden Kindergärten ab. Darauf abgestützt sind die beiden glatten Betonwinkel, welche gleichzeitig die Gebäudehülle bilden. Die Räume sind innen gedämmt. Dachflächen wurden extensiv begrünt.



5 Schulanlage Sulgenbach / Bern

Bezugsjahr 2015

Anlagekosten	Fr. 3,526 Mio.
Gebäudekosten BKP 2	Fr. 2,782 Mio.
HNF / Geschossfläche	445 m ² / 730 m ²
BKP 2/ m ² -GF	Fr. 3 810.00
Geschossfläche	730 m ²
Volumen	2 856 m ³
Energiestandard	Minergie-P-ECO
Kosten pro Klassenzimmer	Fr. 881 500.00

Der Neubau befindet sich auf dem bestehenden Schulgelände. Dieser ist zweigeschossig mit je zwei Klassen pro Geschoss. Auf ein Untergeschoss wurde verzichtet. Alle Raumeinheiten, bestehend aus Haupt- und Gruppenraum, sind dreiseitig belichtet. Erstellt wurde dieser aus vorgefertigter Holzrahmenbauweise und mit Duripanelplatten verkleidet. Mit dem Zusatz ECO sind nur nachhaltige und ökologische Materialien verbaut worden.



Glossar

BKP	Baukostenplan
Geschossfläche GF	Geschossfläche (Summe der Fläche aller Geschosse)
Hauptnutzfläche HNF	Fläche eines Gebäudes, welche zur Zweckbestimmung dient
Anlagekosten	Gesamtkosten ohne Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 10%)
Kostendach	Gesamtkosten mit Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 10%)
Urban Gardening	Gärtnerische Nutzung städtischer Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten

Kindergarten und Tagesschule Länggasse, Neubau Depotstrasse: Baukredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Das Projekt	9
Kosten und Finanzierung	12
Das sagt der Stadtrat	13
Beschluss und Abstimmungsfrage	14

Die Fachbegriffe

Basisstufe

Die Basisstufe umfasst den Kindergarten sowie die erste und zweite Klasse der Primarstufe. In Basisstufenklassen werden Kinder im Alter von vier bis acht Jahren gemeinsam unterrichtet. Der Unterricht orientiert sich am Entwicklungs- und Lernstand der Kinder (und nicht an ihrem Alter) und findet in flexiblen, altersgemischten Lerngruppen statt. Der Übergang von spielerischen Tätigkeiten zum aufgabenorientierten Lernen findet fließend statt. Die durchmischten Klassen der Basisstufen stellen erhöhte Anforderungen an das Raumangebot und die Raumgestaltung. Der individuelle Unterricht erfordert grössere und flexibel nutzbare Schulräume.

MINERGIE

MINERGIE ist eine geschützte Marke für nachhaltiges Bauen, welche Neubauten oder Umbauten in Bezug auf Energieeffizienz zertifiziert. Der Standard MINERGIE-P bezeichnet und qualifiziert Bauten mit einem noch tieferen Energieverbrauch als MINERGIE. An MINERGIE-ECO-Bauten oder MINERGIE-P-ECO-Bauten werden zusätzliche Anforderungen punkto Nachhaltigkeit und Gesundheit gestellt. So wird beispiels-

weise Wert gelegt auf eine umweltfreundliche Herstellung der Baustoffe, auf möglichst schadstofffreie Materialien oder auf einfach trennbare Verbundstoffe.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe aller Flächen, die der jeweiligen Nutzung (etwa für Wohnungen oder für das Gewerbe) dienen. Sie wird aus den Aussenabmessungen der einzelnen Geschosse ermittelt.

Baukostenplan (BKP)

Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen, die Vergabe von Arbeiten an Handwerker und die Bauabrechnung erfassen Architekten und Generalunternehmer alle anfallenden Kosten für ein Bauprojekt im sogenannten Baukostenplan. Er ist in neun Hauptgruppen unterteilt und deckt alle am Bau vorkommenden Arbeitsbereiche ab.

Anlagekosten

Die Anlagekosten sind die Gesamtkosten eines Bauprojekts ohne Kostendachzuschlag für Kostenungenauigkeiten von in der Regel rund 10 Prozent.

I Innere Stadt

II Länggasse, Felsenau

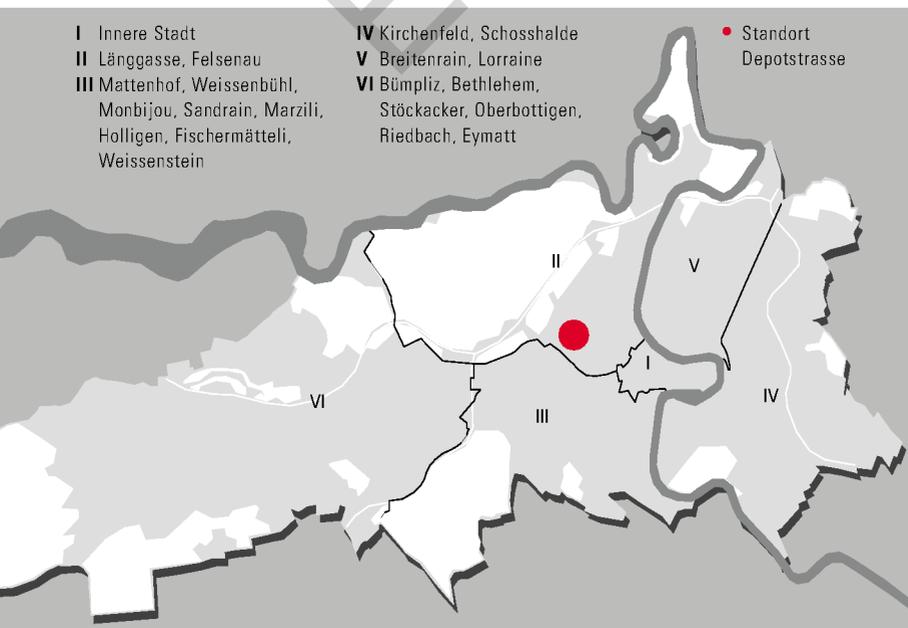
III Mattenhof, Weissenbühl,
Monbijou, Sandrain, Marzili,
Holligen, Fischermätteli,
Weissenstein

IV Kirchenfeld, Schosshalde

V Breitenrain, Lorraine

VI Bümpliz, Bethlehem,
Stöckacker, Oberbottigen,
Riedbach, Eymatt

• Standort
Depotstrasse



Das Wichtigste auf einen Blick

Auf dem stadteigenen Areal an der Depotstrasse 40 im Muesmattquartier soll neuer Schulraum für den Schulstandort Länggasse entstehen. Das Bauprojekt sieht einen dreigeschossigen Holzneubau für drei Kindergärten und eine Tagesschule vor. Die Stimmberechtigten befinden sich mit dieser Vorlage über den entsprechenden Baukredit von 7,92 Millionen Franken.

Aufgrund steigender Kinderzahlen benötigt der Schulstandort Länggasse dringend zusätzlichen Schulraum. In den Quartieren Muesmatt und Stadtbach ist die Raumsituation besonders angespannt. In diesem Stadtgebiet stehen auf der Unterstufe lediglich ein Kindergarten, eine Basisstufe und eine provisorisch untergebrachte Tagesschule zur Verfügung. Zudem befindet sich nur gerade das Areal an der Depotstrasse 40 mit einem Kindergartengebäude im Eigentum der Stadt Bern. Dies erschwert die langfristige Planung des Schulraums zusätzlich.

Stadteigene Parzelle nutzen

Um die unbefriedigende Raumsituation des Schulstandorts Länggasse zumindest mittelfristig verbessern zu können, will die Stadt Bern die ihr gehörende Parzelle an der Depotstrasse 40 besser nutzen und darauf zusätzlichen Schulraum schaffen. Vor drei Jahren schrieb sie zu diesem Zweck einen entsprechenden Projektwettbewerb aus.

Neubau auf drei Geschossen

Das zum Bauprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt «Villa Kunterbunt» sieht vor, das eingeschossige Kindergartengebäude aus dem Jahr 1953 komplett zurückzubauen und auf dem Areal einen dreigeschossigen Neubau zu erstellen. Dieser bietet Platz für drei Kindergärten, die als Basisstufen geführt werden können, sowie für eine Tagesschule.

Holzgebäude mit Betonkern

Das neue Schulgebäude ist ein Holzbau mit einem massiven Betonkern. Der Neubau fügt sich unauffällig in die bestehende Struktur der Nachbargebäude ein. Wichtige Gestaltungselemente sind die Vordächer sowie die Fassaden mit unterschiedlich hohen Fensterbrüstungen. Grosser Wert wird beim Projekt auf die Gebäudeökologie gelegt: Der Neubau soll dem Standard MINERGIE-P-ECO entsprechen. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Erdwärme, auf dem Flachdach wird zudem eine Photovoltaikanlage installiert.

Flexible Raumnutzung

Die Grundrissgestaltung des Gebäudes ermöglicht eine vielfältige und flexible Nutzung der Schulräumlichkeiten. Auf diese Weise werden ein kreatives Lernumfeld und Möglichkeiten der Zusammenarbeit geschaffen. Dennoch bestehen individuelle Rückzugsbereiche. Der Schulbetrieb im Kindergarten Depotstrasse wird während der Bauarbeiten vorübergehend ausgelagert. Für diese Zeit werden Räume der Kirchgemeinde Paulus zugemietet.

Baukredit zur Genehmigung

Für die Erstellung des Neubaus an der Depotstrasse 40 wird den Stimmberechtigten der Stadt Bern ein Baukredit von 7,92 Millionen Franken beantragt. Darin eingeschlossen ist ein Projektierungskredit von 1,9 Millionen Franken.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Steigende Kinderzahlen, eine geografisch einseitige Verteilung der Kindergärten und die unbefriedigende Unterbringung der Tagesschule: Der südwestliche Teil des Schulstandorts Länggasse braucht dringend zusätzlichen Schulraum. Abhilfe schaffen soll ein Neubau auf dem städtischen Areal an der Depotstrasse 40.

Wie vielerorts in der Stadt Bern steigt auch am Schulstandort Länggasse die Zahl der schulpflichtigen Kinder. Die Prognosen gehen zumindest bis 2022/2023 von einem Wachstum von rund drei Prozent pro Jahr aus. Insbesondere im Gebiet südwestlich der Länggassstrasse ist die Raumsituation besonders angespannt. Zur Verfügung stehen hier für die Unterstufe nur gerade ein Kindergarten an der Depotstrasse, eine Basisstufe im Muesmatt-Schulhaus und als provisorische Lösung eine Tagesschule in den Räumlichkeiten des Kirchgemeindehauses Paulus. Erschwerend für die Schulraumplanung in diesem Gebiet kommt hinzu, dass sich einzig die Parzelle an der Depotstrasse 40 im Eigentum der Stadt Bern befindet. Das Muesmatt-Schulhaus gehört dem Kanton Bern und wird von der Stadt gemietet. Eine längerfristige Planung des Schulraums wird dadurch erschwert.

Optimaler Standort

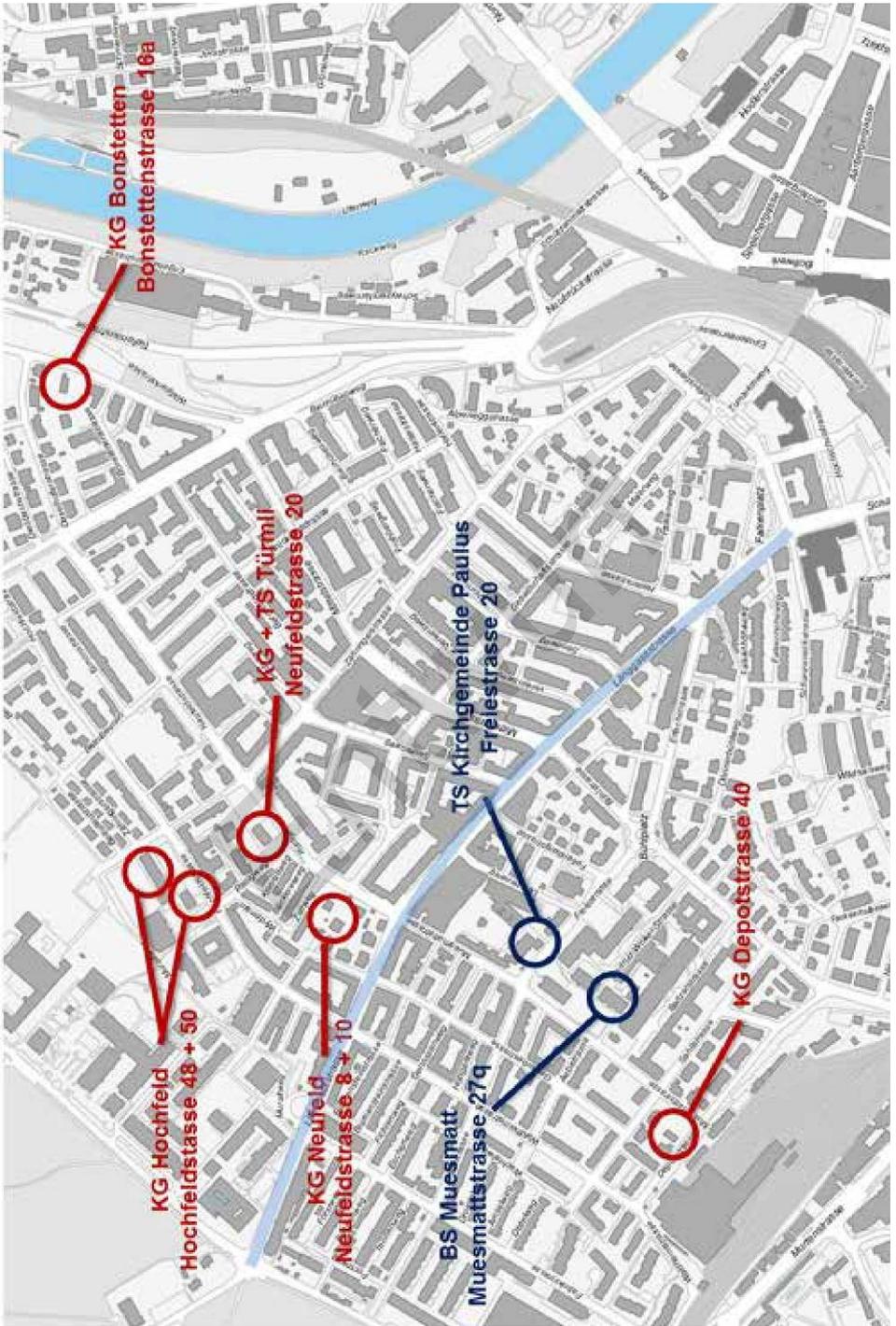
Die steigenden Kinderzahlen, die geografisch einseitige Verteilung der Kindergärten und die unbefriedigende Unterbringung der Tagesschule verlangen nach einer neuen Lösung im südwestlichen Teil des Schulstandorts Länggasse. Über

viel Nutzungspotenzial verfügt das im Muesmattquartier gelegene Areal Depotstrasse 40. Das darauf gelegene Gebäude wurde 1953 gebaut und bietet seither Raum für eine Kindergartenklasse. Mit einer besseren Nutzung des Areals kann den Raumbedürfnissen des Schulstandorts optimal Rechnung getragen werden – dies umso mehr, als es in der näheren Umgebung keine kurzfristigen alternativen Nutzungsmöglichkeiten gibt. Die Stadt Bern möchte daher auf dem Areal Depotstrasse 40 den benötigten zusätzlichen Schulraum schaffen.

Nutzungspotenzial ausschöpfen

Abklärungen haben gezeigt, dass eine Sanierung des bestehenden Kindergartengebäudes mit einem ergänzenden Anbau nicht sinnvoll ist. Die notwendigen Investitionen wären verhältnismässig hoch. Zudem könnte das hohe Nutzungspotenzial der Parzelle mit einem Anbau nicht vollständig ausgeschöpft werden. Das bestehende Gebäude soll daher zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Nur auf diese Weise können die drei benötigten Kindergartenklassen und die Tagesschule an diesem Standort untergebracht werden.

Die Übersicht auf der gegenüberliegenden Seite zeigt die geografisch einseitige Verteilung der Kindergärten (KG), Basisstufen (BS) und Tagesschulen (TS) am Schulstandort Länggasse (Stand: Schuljahr 2015/2016). Die Liegenschaften im Eigentum der Stadt Bern sind rot markiert, diejenigen im Eigentum Dritter blau.



Suche nach weiterem Schulraum

Der Neubau an der Depotstrasse wird den erwarteten Zuwachs an Schülerinnen und Schülern in den Quartieren Muesmatt und Stadtbach nur zum Teil aufnehmen können. Daher sucht die Stadt Bern parallel zum Bauprojekt Depotstrasse Schulraum für zusätzliche Klassen. Mögliche Optionen sind das Aebimatt-Areal der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) sowie das künftige Universitätsareal «Uni Mitte» des Kantons Bern. Planung und Entwicklung dieser Areale befinden sich erst in einem frühen Stadium und werden daher noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Dennoch hat die Stadt ihr Bedürfnis nach Raum für fünf zusätzliche Schulklassen bereits angemeldet.

Betriebliche Ausgangslage

Im heutigen Kindergarten an der Depotstrasse werden Kinder aus dem Stadtteil Länggasse-Felsenau, insbesondere aus den Quartieren Muesmatt und Stadtbach, unterrichtet. Nach dem Kindergarten absolvieren die Schülerinnen und Schüler ihre ersten Schuljahre im nahe gelegenen Schulhaus Muesmatt oder im Schulhaus Hochfeld. Ab der 5. Primarklasse wechseln sie ins Schulhaus Länggasse und für die Sekundarstufe ins Schulhaus Hochfeld. Für die Kinder aus dem Gebiet Muesmatt/Depotstrasse findet die Mittagsbetreuung in der Tagesschule im Kirchgemeindehaus Paulus statt, die Nachmittagsbetreuung im Schulhaus Türmli.



Das bestehende Kindergartengebäude auf der Parzelle an der Depotstrasse 40. Es wurde 1953 gebaut und soll nun durch einen grösseren Neubau ersetzt werden.

Das Projekt

Das heutige Kindergartengebäude auf dem Areal Depotstrasse wird zurückgebaut. An seiner Stelle wird ein neues, dreigeschossiges Schulgebäude gebaut. Dieses bietet Platz für drei Kindergärten sowie eine Tagesschule. Ein vielfältiger Aussenraum ergänzt die neue Schulanlage.

Vor drei Jahren schrieb die Stadt für den Neubau Depotstrasse einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren aus. Das Projekt «Villa Kunterbunt» der nuak GmbH aus Zürich überzeugte die Jury am meisten. Die Vorzüge des Projekts sind die überzeugende städtebauliche Anordnung sowie die kompakte Grundrissgestaltung, welche dennoch eine vielfältige und flexible Nutzung zulässt. Das Siegerprojekt «Villa Kunterbunt» wurde in der Folge zum Bauprojekt weiterentwickelt und sieht folgende Massnahmen vor:

- Rückbau des heutigen Kindergartengebäudes
- Erstellung eines Neubaus mit drei basisstufentauglichen Kindergärten und einer Tagesschule

Neubau aus Holz

Das neue, dreigeschossige Gebäude ist ein Holzbau mit einem massiven Kern: Erdgeschoss, Obergeschosse und Fassade werden in Holz ausgeführt, Untergeschoss und Treppenhaus in Beton. Die Gestaltung des Gebäudes erinnert an eine Mischung von Pavillon- und Villenbau. Der Neubau reiht sich unauffällig in die Struktur der umliegenden Gebäude ein. Er vervollständigt städtebaulich die bestehende Mehrfamilienhausreihe und schöpft die vorhandenen

Nutzungsreserven optimal aus. Durch die Vordächer, welche an den typischen Schulhausbau der Fünfzigerjahre erinnern, wird das Gebäude als öffentlicher Bau wahrgenommen. Bei der Gestaltung der Fassade wird mit unterschiedlich hohen Fensterbrüstungen gespielt. Die grossen Fenster in den Haupträumen gewährleisten viel Licht und eine gute Sichtverbindung nach draussen. Daneben gibt es auch kleinere Fenster. Das Wechselspiel zwischen ihnen und den grossen Fenstern ist gestalterisches Mittel. Gleichzeitig reduziert sich durch sie die Fensterfläche in einem solchen Mass, dass die energetischen Vorgaben eingehalten werden können.

Die Kennzahlen des Projekts

Baubeginn: April 2017

Bauende: Januar 2019

Geschossfläche: 1 142 Quadratmeter

Gebäudevolumen: 4 077 Kubikmeter

Anlagekosten: 7,305 Millionen Franken (inklusive Projektierungskredit von 1,9 Millionen Franken)

Baukredit: 7,92 Millionen Franken (inklusive Kostendachzuschlag von 0,615 Millionen Franken)

Bauherrenvertretung: Hochbau Stadt Bern



So wird das neue Schulgebäude an der Depotstrasse 40 aussehen. Gut erkennbar sind das markante Vordach und die unterschiedlich hohen Fensterbrüstungen. Die alte Eiche rechts im Bild bleibt erhalten.

Hoher Energiestandard

Für den Bau des neuen Gebäudes werden ausschliesslich ökologische und gesundheitlich unbedenkliche Materialien verwendet. Der Neubau wird dem Gebäudestandard MINERGIE-P-ECO (siehe Kapitel «Fachbegriffe») entsprechen. Dieser berücksichtigt wichtige Kriterien wie Betriebsenergie, solare Energiegewinnung oder effiziente Haustechniksysteme. Eingebaut wird zudem ein Personenaufzug. Damit ist das Gebäude über alle Geschosse hinweg hindernisfrei nutzbar.

Erdwärme und Solarenergie

Abklärungen im Rahmen des Vorprojekts haben ergeben, dass sich der Energieträger Erdwärme am besten für die Wärmeerzeugung am Standort eignet. Die Wärmeabgabe erfolgt über den Fussboden. Eine Fussbodenheizung ist für Kindergärten ideal, da sich die Kinder viel am Boden aufhalten. Der massive Unterlagsboden und der Treppenhauskern aus Beton wirken als Speichermasse im Holzgebäude. Auf dem Flachdach des Neubaus wird in Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern (ewb) eine Photovoltaikanlage installiert. Die Finanzierung dieser Anlage erfolgt ausschliesslich über ewb, weshalb für sie im vorliegenden Baukredit keine Mittel enthalten sind.

Vielfältiger Aussenraum

Das neue Gebäude wird im südöstlichen Teil der Parzelle platziert. Dies erlaubt es, bestmöglich Rücksicht auf die Nachbarhäuser zu nehmen und eine möglichst grosse und zusammenhän-

gende Aussenraumfläche zu gewinnen. Zur Aussenfläche gehören auch die Terrasse im Obergeschoss und ein Aussengeräteraum. Südlich des Neubaus werden ein Unterstand für zehn Fahrräder und ein rollstuhlgerechter Parkplatz erstellt sowie Platz für Tretroller geschaffen. Die Fahrradabstellplätze stehen vor allem den Lehrpersonen und Besuchenden zur Verfügung, da die Kinder aufgrund ihres Alters noch nicht alleine mit dem Velo zur Schule fahren dürfen. Wegen der eher unübersichtlichen Strassensituation wird das Schularreal vollständig eingefriedet. Zudem werden entlang der gesamten Depotstrasse Massnahmen zur Verkehrsberuhigung umgesetzt.

Neue Räumlichkeiten

Der Neubau Depotstrasse verfügt über Räumlichkeiten für drei Kindergartenklassen (mit je einem Gruppenraum, einer Garderobe und einem Materialraum), in denen auch Basisstufen geführt werden können. Zudem gibt es ein Lehrerzimmer, zwei offene und drei abtrennbare Tagesschulbereiche, eine Regenerationsküche sowie einen Materialraum für die Tagesschule, einen Sanitärbereich pro Geschoss, eine Terrasse sowie diverse Nebenräume. Die Regenerationsküche wird gemäss städtischem Mahlzeitenkonzept durch eine Quartierküche oder ein externes Catering beliefert. Der Einbau einer Produktionsküche ist aus Platzgründen nicht möglich. Eine Essenszubereitung vor Ort wäre zudem aufgrund der Tagesschulgrösse nicht wirtschaftlich.



Das Areal Depotstrasse im Überblick: Das neue Schulgebäude ist dunkelblau markiert. Hellblau hervorgehoben ist die Terrasse im ersten Obergeschoss. Das kleine, dunkelblaue Rechteck zeigt den Aussengeräteraum.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die offen gestaltete und flexible Grundrisstruktur des Gebäudes kann sehr unterschiedlich genutzt werden. Mit der fließenden Raumabfolge wird ein kreatives Lernumfeld mit Chancen zur Zusammenarbeit geschaffen. Im Erdgeschoss sind zwei Kindergartenklassen untergebracht. Sie verfügen je über einen grossen Hauptraum und einen Gruppenraum für vertieftes Lernen. Eine Garderobe, ein Materialraum sowie eine Kochnische vervollständigen das Angebot. Jede Gruppe verfügt über einen separaten Zugang zum Aussenraum. Die dritte Kindergartenklasse ist im Obergeschoss untergebracht. Dort befindet sich ebenfalls ein Teil der Tagesschule. Dieser etwas offenere Bereich kann für Spiel oder Aufenthalt genutzt werden. Das Obergeschoss verfügt zudem über eine grosse Terrasse, die sowohl den Kindergartenklassen als auch der Tagesschule offen steht. Das Dachgeschoss steht ausschliesslich der Tagesschule zur Verfügung. In multifunktionalen Räumen kann dort am Mittag gegessen und in der übrigen Zeit gelernt oder gespielt werden. In sich abschliessbare Zonen bieten Rückzugsmöglichkeiten. Das Untergeschoss ist für Nebenräume wie Lager und Technik vorgesehen.

Ausgelagerter Schulbetrieb

Unter dem Vorbehalt, dass die Baubewilligung rechtzeitig erteilt wird, beginnen die Bauarbeiten im April 2017. Sie dauern voraussichtlich bis Januar 2019. Während dieser Zeit wird der heutige Kindergartenbetrieb vorübergehend ausgelagert. Es ist vorgesehen, in dieser Zeit Räume der Kirchengemeinde Paulus zuzumieten. Die entsprechenden Kosten hierfür sind im vorliegenden Baukredit enthalten.

Basisstufen erfordern Umzonung

Die Parzelle an der Depotstrasse 40 ist gemäss Nutzungszonenplan der Wohnzone zugeteilt. Nach Auslegung der Bewilligungsbehörden können in Wohnzonen sowohl Tagesschulen als auch Kindergärten betrieben werden. Anders bei den Basisstufen: Ihr Betrieb ist nur in einer Zone für öffentliche Nutzungen zugelassen. Will die Stadt Bern die drei Kindergärten an der Depotstrasse künftig als Basisstufen betreiben, muss das Areal daher vorgängig umgezont werden. Die entsprechende Vorlage wird den Stimmberechtigten zu gegebener Zeit unterbreitet.



Visualisierung eines Kindergartenraums mit Hauptraum und Gruppenraum (hinten links zu sehen).

Kosten und Finanzierung

Die Anlagekosten für den Neubau Depotstrasse belaufen sich gemäss Baukostenplan auf 7,305 Millionen Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von plus/minus zehn Prozent auf. Das Kostendach beträgt somit 7,92 Millionen Franken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Baukosten für den Neubau Depotstrasse auf die Kostenpositionen gemäss Baukostenplan verteilen. Im Baukredit ist der Projektierungskredit von 1,9 Millionen Franken eingerechnet. Um allfällige Kostenungenauigkeiten auffangen zu können, wird zusätzlich zu den Anlagekosten ein Kostendachzuschlag von 0,615 Millionen Franken eingerechnet.

Im Vergleich zu ähnlichen, bereits realisierten Projekten liegen die Gebäudekosten für den Neubau Depotstrasse leicht über dem Durchschnitt. Kostenintensiv sind insbesondere die Installation der Erdsondenheizung, die Umgebungsarbeiten und die aufwändige Fundierung aufgrund des unerwartet schlechten Baugrunds. Zusätzliche Kosteneinsparungen könnten nur durch wesentliche Qualitätsminderungen oder durch eine Verkleinerung des Raumangebots erzielt werden. Durch den Neubau Depotstrasse fallen künftig zusätzliche Raumkosten von 158 087 Franken pro Jahr an.

Baukosten (gemäss Baukostenplan BKP)

		Fr.
BKP 0	Grundstück	60 000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	230 000.00
BKP 2	Gebäude	4 750 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	165 000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	590 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Bauherrenhonorare und Reserven)	1 110 000.00
BKP 9	Ausstattung	400 000.00
Total Anlagekosten		7 305 000.00
Kostendachzuschlag	(10 Prozent auf BKP 1–4 und BKP 9)	615 000.00
Baukredit (Kostendach)		7 920 000.00

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

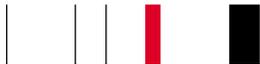
+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aq ue dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom ...

1. Für den Neubau Depotstrasse wird ein Baukredit von Fr. 7 920 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB11-004, und unter Anrechnung des Projektierungskredits von Fr. 1 900 000.00 bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:
Thomas Göttin

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Kindergarten und Tages-
schule Länggasse, Neubau Depotstrasse: Bau-
kredit» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt

Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Telefon: 031 321 66 11
E-Mail: hochbau@bern.ch

Entwurf