



**Projektdokumentation**  
**Neubau Volksschule Sulgenbach**  
Projektierungs- und Baukredit

**NEU  
BAU  
VS  
SUL  
GEN  
BACH**

## **Projektbeteiligte**

### **Nutzervertretung**

Direktion für Bildung, Soziales und Sport

### **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, 20. Mai 2014

# INHALTS VER ZEICH NIS

Projektkurzinformationen	2
Übersicht / Situation	3
Ausgangslage	4
Projektbeschrieb	5
Grobkostenschätzung	6
Kostenanalyse	7
Referenzobjekte	8
Glossar	9

# Projektkurzinformationen

## Projektkurzbeschreibung

Aktuelle Vorschulstatistiken und die seit Februar 2014 bekannten Einschreibungen in den Kindergärten zeigen auf, dass die Schülerinnen- und Schülerzahlen im Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl kurzfristig deutlich stärker ansteigen als prognostiziert. Es ist von einem Zuwachs um durchschnittlich ein bis zwei Klassen pro Schuljahr für den Schulkreis auszugehen. Die Schule Sulgenbach wird in den nächsten drei Jahren um ca. drei Klassen wachsen. Im Einzugsgebiet des Schulhauses Sulgenbach und des Bürenparks erwartet man bereits im Sommer 2014 über 25 zusätzliche Kindergartenkinder. Diese lassen sich aufgrund von Platzmangel nicht in den Schulanlagen vom Marzili oder im Sulgenbach unterbringen. Nachdem alle betrieblichen und organisatorischen Massnahmen ausgeschöpft sind und Zumieten höchstens als Übergangslösung möglich sind, sind zur Sicherstellung des benötigten Schulraumes ausserordentliche Massnahmen nötig. Die zwei bisherigen Kindergärten Sulgenbach I+II genügen den heutigen Anforderungen in betrieblicher, räumlicher und pädagogischer Sicht seit langem nicht mehr. So können heute max. 16 Kinder pro Kindergarten eingeteilt werden. Mit einem zweigeschossigen Neubau für vier Klassen auf dem Areal VS Sulgenbach können die Anforderungen für den Basisstufenunterricht erfüllt und der zusätzliche Raumbedarf für die kommenden Jahre abgedeckt werden.

## Standort

Eigerstrasse 38a, 3005 Bern

## Fläche

Geschossfläche neu ca. 880 m<sup>2</sup>

## Kosten

Projektierungskredit	Fr. 150 000.00
Anlagekosten	Fr. 3 900 000.00
Kostendach Kreditantrag	Fr. 4 750 000.00

## Provisorische Termine

Projektierung	Mai 2014 - Januar 2015
Baukredit	Juli 2014
Baubeginn	Februar 2015
Bauende	Juli 2015

Damit mit dem Neubau im Februar 2015 begonnen werden kann, müssen Ausschreibung und Baubewilligung sowie der politische Prozess möglichst rasch erfolgen. Ausserdem sind HSB und ISB sowie die BSS auf die Unterstützung aller betroffenen Direktionen und Ämter angewiesen. Insbesondere muss in folgenden Prozessen eine Beschleunigung stattfinden, um eine Umsetzung auf den geplanten Termin zu gewährleisten:

- Baubewilligungsverfahren (Bauinspektorat und Regierungsstatthalteramt)
- Vorabklärungen mit Direktionen und Ämtern (Denkmalpflege, Stadtplanungsamt, Stadtgrün, usw.)
- Politischer Prozess inklusive Vorleistungen (stadträtliche Kommission, Sekretariatsarbeiten)
- Ausschreibung (Auftrag soll an Totalunternehmer vergeben werden)
- Ausführung (Produktion des Neubaus und Vorbereitungsarbeiten vor Baubewilligung)

# Übersicht / Situation



Zur Schule VS Sulgenbach gehörende Gebäude (rot) auf der Parzelle (grün), mit bestehendem Kindergartengebäude 38a (blau)

# Ausgangslage

## Vorgeschichte

Der Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl weist gegenüber den bisherigen Prognosen unerwartet stark ansteigende Schülerinnen- und Schülerzahlen für das kommende Schuljahr auf. Es müssen deshalb zusätzliche Klassen eröffnet werden. Diese lassen sich aufgrund von Platzmangel nicht in den Schulanlagen vom Marzili oder Sulgenbach unterbringen. Nachdem alle betrieblichen und organisatorischen Massnahmen ausgeschöpft wurden und Zumieten höchstens als Übergangslösung möglich sind, sind zur Sicherstellung des benötigten Schulraumes ausserordentliche Massnahmen nötig. Um den Schulraumbedarf im Marzili/Sulgenbach zu decken, braucht es drei Massnahmen: Auf dem Areal der Volksschule Sulgenbach soll im Rahmen des vorliegenden Projektes ein Neubau für vier Basisstufen realisiert werden. Weiter sollen im Schulhaus Marzili oder in umliegenden Gebäuden kurzfristig und temporär zwei zusätzliche Klassen untergebracht werden. Ab dem Jahr 2015 muss im Marzili in einem Modulbau Raum für eine Klasse bereit stehen, bevor im Jahr 2018 der Erweiterungsbau Volksschule Marzili als definitive Lösung bezogen werden kann.

Der Gemeinderat hat mit GRB 2014-490 vom 2. April 2014 die Präsidialdirektion (PRD, Hochbau Stadt Bern, HSB) beauftragt, die notwendigen Planungsarbeiten zur Realisierung eines Neubaus für vier Basisstufenklassen aufzunehmen.

## Prognose der Klassenzahlen

Die folgende Tabelle enthält die erwartete Veränderung der Klassenzahlen pro Schulstandort aufgrund der Statistik der Vorschulkinder, der Schülerinnen- und Schülerprognosen und der Planung der Schulleitungen.

Um das Schulraumdefizit bis zur Umsetzung der geplanten Bauprojekte im Rahmen der ordentlichen Investitionsplanung auffangen zu können, werden dringend Übergangslösungen benötigt. Diese sollen aus einer Kombination von schulorganisatorischen Massnahmen, baulichen Provisorien und wo möglich und verfügbar aus Mietlösungen bestehen.

Die heutigen Schulraumdefizite (rote Balken) werden auch mit den geplanten Modulbauten nicht vollständig kompensiert. Bis zur Realisierung der definitiven Schulraumerweiterungen werden die Schulen weiterhin mit organisatorischen und betrieblichen Massnahmen wie beispielsweise der Unterbringung von Klassen in bestehenden Mehrzweck- oder Spezialräumen reagieren müssen oder auf Zumieten von privaten Räumlichkeiten angewiesen sein.

Schulstandort		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Brunnmatt/Steigerhubel</b>	<b>Prognose</b>	- 1 Kl.	- 1 Kl.	+ 2 Kl.	+ 1 Kl.	+ 4 Kl.	0	- 1 Kl.	- 1 Kl.
	Entlastung				- 3 Kl. Wegzug Sonderklassen				
						- 2 Kl. Neue Basisstufen Mutachstrasse			
<b>Marzili/Sulgenbach</b>	<b>Prognose</b>	+ 2 Kl.	+ 2 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.
	Entlastung		- 2 Kl. Sulgenbach						
			- 1 Kl. Modulbau Marzili						
						- 8 Kl. Neubau Marzili			
<b>Pestalozzi</b>	<b>Prognose</b>	+ 2 Kl.	+ 2 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.	+ 1 Kl.	- 2 Kl.
	Entlastung					- 6 Kl. Erweiterung Pestalozzi			
			- 6 Kl. Modulbau Munzinger						
	Schulraumdefizit								
	Schulraum genügend								
	Entlastung durch bestellte Bauprojekte								

Unter Vorbehalt der Realisierung der geplanten Projekte

## Projektbeschreibung

Der bald 70-jährige bestehende Kindergarten entspricht den Anforderungen für eine Basisstufe in betrieblicher, räumlicher wie auch pädagogischer Sicht nicht mehr. Im Weiteren ist der Gebäudezustand sanierungsbedürftig. Es scheint naheliegend, den bestehenden Doppelkindergarten abzubauen und an seiner Stelle einen Neubau zu errichten. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass auch andere Standorte auf dem Schulareal für einen Neubau eignen. Die Standortevaluation ist die erste zu klärende Frage, mit welcher sich die beauftragten Planer derzeit auseinander setzen. Die Setzung des Neubaus muss mit der bestehenden Gebäudestruktur der Schulanlage übereinstimmen. Ebenso sind betriebliche Abläufe, pädagogische Anforderungen sowie die Aussenraumnutzung zu berücksichtigen. Eine enge Zusammenarbeit mit Schulamt, Bauinspektorat, Stadtplanungsamt und der Denkmalpflege ist unabdingbar. Um das neue Volumen zu optimieren, sollen Synergien zwischen den vorhandenen und den nach dem Richtprogramm für Schulen erforderlichen Räume definiert werden. Je nach Projekt können Räume wie: Windfang/Garderobe, WC-Anlagen, Technik-, Putz- und Materialraum sowie die notwendigen Aussenspielflächen gemeinsam genutzt werden oder in ihrem Flächenanspruch reduziert werden. Der Neubau wird gemäss den Vorgaben des Gemeinderates im Standard Minergie P-ECO geplant.



Mögliche Standorte für einen Neubau zur näheren Überprüfung

Aufgrund des äusserst knappen Zeitfensters für die Planung und Realisierung des zusätzlichen Raumvolumens liegt zum Zeitpunkt dieses Baukreditantrags noch kein Bauprojekt vor. Dieses wird parallel zum Kreditgenehmigungsprozess erarbeitet. Um den geforderten Schulraum auf den Sommer 2015 bereit zu stellen sind weitere Prozessoptimierungen erforderlich:

- Direktvergabe nach Beschaffungsrecht der Planungsleistungen für Vorprojekt, Bauprojekt und Ausschreibung an ein qualifiziertes Architektenteam (gleiche Architekten wie beim KG Haspelweg 49)
- Total-Unternehmungs-Ausschreibung (TU) für die Ausführungsplanung und die Realisierung. Dieses Verfahren wurde bereits beim Projekt Doppelkindergarten Haspelweg 49 erfolgreich angewendet.
- Vorzeitige Abklärungen aus der Phase Ausführungsplanung wie beispielsweise Materialisierungskonzept zur präzisen Beschreibung des Bauprojekts bis zum Abschluss der Projektierungsphase.
- Erstellung des Neubaus in einer Bauweise mit hohem Vorfertigungsanteil (Vorzugsweise Holzelementbau)



Bestehendes Gebäude

# Grobkostenschätzung

## Erläuterung zur Grobkostenschätzung

Für den zu erstellende Neubau liegt noch kein konkretes Projekt vor. Dieses befindet sich momentan in Erarbeitung. Aufgrund von Erfahrungswerten aus bereits reali-

sierten Projekten in der Stadt Bern sowie im Raum Basel und Zürich lassen sich die ungefähren Kosten durch Kennwerte ermitteln.

## Kosten Projektierung

### Kostenzusammenstellung Projektierungskredit (Kompetenz Gemeinderat, GRB Nr. 490, vom 2. April 2014)

Projektierungskosten Architekt	Fr. 75 000.00
Ausschreibung Unternehmerleistungen durch Planerteam	Fr. 20 000.00
Leistungen Fachplaner Haustechnik	Fr. 15 000.00
Leistungen Landschaftsarchitekt	Fr. 5 000.00
Leistungen Spezialisten (Bauphysik)	Fr. 5 000.00
Bauherrenleistungen	Fr. 15 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Kopien)	Fr. 5 000.00
Reserve	Fr. 10 000.00
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>Fr. 150 000.00</b>

### Gesamtkosten Projekt

Kostenzusammenstellung BKP 1-9 ( $\pm$ 25%)	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 120 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr. 3 240 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr. 80 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inkl. Honorare und Reserven	Fr. 310 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr. 150 000.00
Anlagekosten (Total BKP 1-9)	Fr. 3 900 000.00
Kostengenauigkeit ( $\pm$ 25%)	Fr. 850 000.00
<b>Kostendach Kreditantrag</b>	<b>Fr. 4 750 000.00</b>

Stand Baukostenindex: April 2013



# Kostenanalyse

Die Grobkostenschätzung der Erstellungskosten Gebäude (BKP 2) basieren auf Vergleichsobjekten. Um diese Kosten zu plausibilisieren, sind in der nachfolgenden Tabelle Referenzobjekte als Vergleich beigezogen worden. Diese Projekte entsprechen bezüglich Aufgabenbereich und Umfang in etwa jenem des Ersatzneubaus Kindergarten Sulgenbach.

Die Kostenannahme für den Kindergarten Sulgenbach sind plausibel und nachvollziehbar. Der angenommene Wert für die Berechnung der Gebäudekosten BKP 2 ist ungefähr im Mittel der Referenzbeispiele. Diese sind bezüglich der Geschossfläche zwar nur rund halb so gross, aber dennoch als Vergleichswerte verwendbar, da bei einer doppelten Grösse der Mengenrabatt einzelner Arbeitsgattungen zum Tragen kommt. Bezüglich Energiestandards sind der Kindergarten Bürenpark wie auch der

Kindergarten Halspelweg in Minergie P-ECO gebaut worden und lassen somit einen direkten Vergleich mit dem ebenfalls in Minergie P-ECO geplanten Kindergarten Sulgenbach zu.

Die weiteren Kosten (BKP 1 / 4 / 5 und 9) sind zwar analysiert worden, werden aber hier nicht als Tabelle abgebildet, da nur stadtinterne Projekte für diesen Vergleich beigezogen wurden. Ausserstädtische Projekte sind häufig nicht vergleichbar, da in den einzelnen BKPs unterschiedliche Kostenzuordnungen vorgenommen werden.

Die Nachfolgende Grafik zeigt den direkten Vergleich mit den ausgewählten Referenzbeispielen.

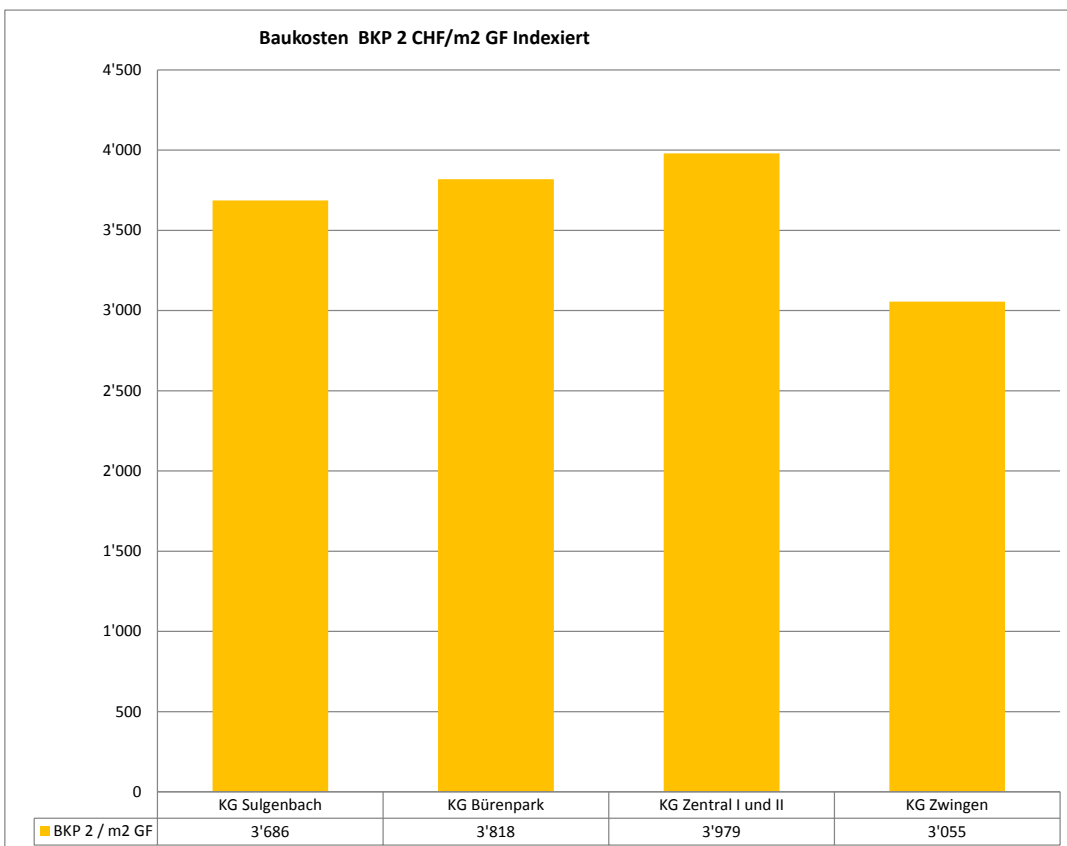


Tabelle 1 Erstellungskosten Gebäude (BKP 2/Geschossfläche)

## Referenzprojekte

### Kindergarten Sulgenbach, Bern

Bezug	2016
Anlagekosten	Fr. 3 870 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 3 240 000
Geschossfläche	880 m <sup>2</sup>
BKP 2 / m <sup>2</sup> -GF	Fr. 3 686 / GF
Volumen	3 100 m <sup>3</sup>
Energiestandard	Minergie P-ECO



### Kindergarten Bürenpark, Bern

Bezug	2013
Anlagekosten	Fr. 2 243 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 1 757 000
Geschossfläche	460 m <sup>2</sup>
BKP 2 / m <sup>2</sup> -GF	Fr. 3 818 / GF
Volumen	1 739 m <sup>3</sup>
Energiestandard	Minergie P-ECO



### Kindergarten Zentral I & II, Zürich

Bezug	2004
Anlagekosten	Fr. 1 686 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 1 154 000
Geschossfläche	290 m <sup>2</sup>
BKP 2 / m <sup>2</sup> -GF	Fr. 3 979 / GF
Volumen	1 490 m <sup>3</sup>
Energiestandard	nicht nach Minergie



### Kindergarten Haspelweg, Bern

Bezug	2013
Anlagekosten	Fr. 2 184 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 1 599 000
Geschossfläche	458 m <sup>2</sup>
BKP 2 / m <sup>2</sup> -GF	Fr. 3 490 / GF
Volumen	1 878 m <sup>3</sup>
Energiestandard	Minergie P-ECO



## **Glossar**

BKP	Baukostenplan
GF	Geschossfläche (Summe der Fläche aller Geschosse)
Anlagekosten	Gesamtkosten ohne Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 25%)
Kostendach	Gesamtkosten mit Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 25%)
VS	Volksschule
KG	Kindergarten
BS	Basisstufe