

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Neubau Basisstufe Volksschule Sulgenbach; Projektierungs- und Baukredit

Worum es geht

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 werden bereits im Sommer 2014 über 25 zusätzliche Kindergartenkinder erwartet. 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 Schulraums 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 Volksschule Sulgenbach können die Anforderungen für den Basisstufenunterricht erfüllt und der zusätzliche Raumbedarf für die kommenden Jahre abgedeckt werden.

Für den Neubau für vier Basisstufenklassen auf der Freifläche der Volksschule Sulgenbach wird dem Stadtrat mit vorliegendem Antrag ein Baukredit (=Kostendach) von Fr. 4 750 000.00 beantragt.

1. Ausgangslage

Die Stadt Bern ist als Trägerin der Volksschule gemäss Artikel 48 des kantonalen Volksschulgesetzes (VSG)¹ für die Bereitstellung, den Unterhalt und den Betrieb von Schulraum verantwortlich. Dabei gilt ebenfalls als kantonale Vorgabe der Grundsatz, dass die Schülerinnen und Schüler da zur Schule gehen, wo sie wohnen. Insbesondere für Kinder im Kindergarten- und Unterstufenalter ist es besonders wichtig, dass ihr Schulort möglichst nahe beim Wohnort liegt, damit sie den Schulweg möglichst sicher und alleine bewältigen können. Es ist daher notwendig, dass die Schulraumbedürfnisse jeweils pro Schulkreis beurteilt werden.

Im Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl fehlt es bereits ab kommendem Schuljahr an Schulraum, um den Bedarf abdecken zu können. Ursache für diesen Mehrbedarf sind überdurchschnittlich steigende Schülerinnen- und Schülerzahlen. Im ordentlichen Prozess der Mittelfristigen Investitionsplanung (MIP) sind Neubauten für den Schulkreis beim Pestalozzi- und beim Marzili-Schulhaus eingeplant. Mit den geplanten Kindergärten beim Sulgenbach soll weiterer zusätzlicher Schulraum geschaffen werden. Diese Schulräume sollen für das Schuljahr 2015/16 zur Verfügung stehen.

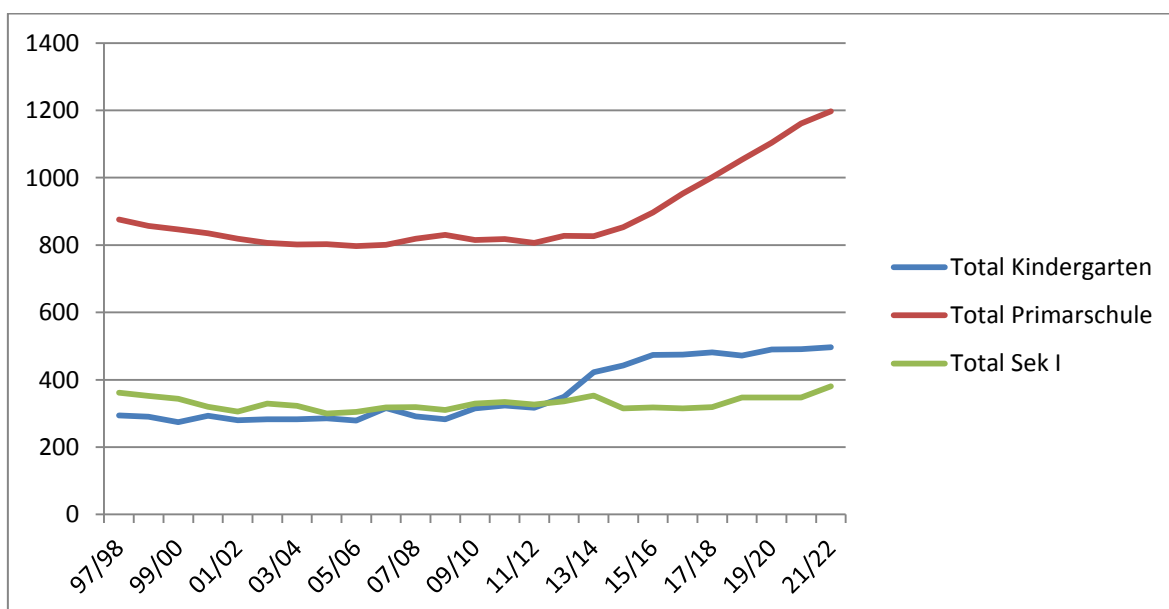
¹ BSG Nr. 432.210

2. Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen im Schulkreis

2.1 Schülerinnen- und Schülerprognosen

Erst seit Frühling 2010 verfügt die Stadt Bern über ein Prognoseinstrument der Schülerinnen- und Schülerzahlen als Planungsgrundlage für die Schulraumplanung. Die von den Statistikdiensten erarbeiteten Schülerinnen- und Schülerprognosen basieren auf den Schülerinnen- und Schülerzahlen der vergangenen 15 Jahre, auf der Bevölkerungsstatistik und auf den Geburtenzahlen. Die Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern wird separat berücksichtigt. Die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen wird darin für die nächsten acht Jahre abgebildet. Diese Prognosen sind für die Schulraumplanung wichtig. Erste Erfahrungen zeigen, dass Abweichungen im Bereich von $\pm 2\%$ normal sind. Deshalb sind für den kurzfristigen Bedarf weitere Daten notwendig. Massgeblich ist vor allem die definitive Einschreibung der Schülerinnen und Schüler in den Kindergarten sowie die genaue Erfassung der aktuellen Schülerinnen- und Schülerbestände der Schulleitungen für ihre Schulstandorte.

Die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen stellt sich gemäss den Schülerinnen- und Schülerprognosen vom Februar 2014 folgendermassen dar:



Im Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl ist auf das kommende Schuljahr 2014/15 die Zunahme der Schülerinnen und Schüler ausserordentlich hoch, insbesondere im Kindergarten. Dies führt dazu, dass im gesamten Schulkreis fünf zusätzliche Kindergartenklassen eröffnet werden müssen. Folgende Gründe sind dafür verantwortlich:

- In den Schuljahren 2012/13 bis 2015/16 umfassen die Kindergarten-Jahrgänge 13 Monate aufgrund der Verschiebung des Stichdatums (1/12 mehr Kinder in den Klassen).
- Die Einführung des Kindergarten-Obligatoriums. Davor kamen nur rund 80 Prozent der Kinder in den Kindergarten. Neu sind es nahezu 100 Prozent.
- Generationenwechsel in den Quartieren des Schulkreises.
- Mehrere Kitas, die ihre auch nicht in Bern wohnhaften Kinder in die öffentlichen Kindergärten schicken dürfen.

Die effektiven Schülerinnen- und Schülerzahlen für den Kindergarteneintritt verfestigen sich aus den oben genannten Gründen jeweils erst im Dezember/Januar vor Schuljahresbeginn. Dies bedeutet immer einen knappen zeitlichen Vorlauf für die Bereitstellung von zusätzlichem Schulraum.

- Schulraum im Marzili, Bestellung 2009
- Schulraum Pestalozzi, Bestellung 2012
- Schulraum Warmbächli, Bestellung 2012

3.2 Schulorganisatorische Massnahmen

Die Realisierung der bestellten Schulbauten mit den ordentlichen Planungsfristen dauert jedoch zu lange, um den Bedarf rechtzeitig abzudecken. Ergänzend dazu braucht es weitere Massnahmen, um den benötigten Schulraum kurz- und mittelfristig zur Verfügung stellen zu können. Vorab wurden schulinterne Massnahmen ergriffen. Mehrzweckräume werden als Klassenzimmer genutzt, bei der Klasseneinteilung der Schülerinnen und Schüler wurde auf eine optimale Verteilung auf die Klassen auch über die Schulstandortgrenzen hinweg geachtet. Von Jahr zu Jahr wurde jeweils geprüft, anstelle von zusätzlichen Kindergärten oder Schulklassen die Schülerinnen und Schüler auf bestehende Klassen zu verteilen.

Aus heutiger Sicht sind die schulorganisatorischen Massnahmen im Schulkreis ausgeschöpft. Eine weitere Verdichtung innerhalb der Schulstandorte ist auf der Kindergarten- und Primarstufe nicht mehr möglich.

3.3 Zumieten von zusätzlichen Räumlichkeiten

Die Quartierstruktur im Schulkreis setzt sich aus vielen Reiheneinfamilienhäusern (z.B. Eisenbahnsiedlung) sowie mehrstöckigen Reihenhauswohnungen zusammen.



Reiheneinfamilienhäuser (Eisenbahnsiedlung)



Mehrstöckige Reihenhauswohnungen

Die Reiheneinfamilienhäuser befinden sich zum grössten Teil in Privateigentum und werden nicht vermietet. Die mehrstöckigen Reihenhauswohnungen eignen sich aufgrund der Raumgrösse, der Nutzung sowie dem begrenzten Aussenraum nicht als Kindergarten. Auf den gängigen Immobilien Webseiten sind vorwiegend Inserate für kleine Wohnungen oder Zimmer aufgeschaltet. Grössere Wohnungen befinden sich meist in den oberen Geschossen und haben bestenfalls eine Teilnutzung für den Garten. Die Nachfrage in diesem Trendquartier ist zudem sehr gross. Daher sind die Chancen bei privaten Vermietern für eine Kindergartennutzung gering.

Seit mehreren Jahren sind Immobilien Stadt Bern und vormals Stadtbauten Bern aktiv auf der Suche nach geeigneten Zumieten für Kindergartennutzungen. Abgesehen von der Lokalität in der Friedenskirche konnten bislang keine für eine längerfristige Nutzung nur annähernd geeignete Räume gefunden werden. Die Chancen, Mietobjekte zu finden, welche den Raumanforderungen für eine Schulnutzung entsprechen, werden von Immobilien Stadt Bern als gering eingeschätzt. Auch hat im letzten Jahr die damalige Liegenschaftsverwaltung bereits erfolglos nach geeigneten Objekten gesucht und entweder nicht gefunden oder Absagen erhalten.

Aktuell wurde nochmals nach einer dauerhaft oder auch nur vorübergehend als Schulraum nutzbaren Immobilie gesucht. Es wurden diverse Institutionen² angefragt und Suchmaschinen³ konsultiert.

3.4 Schulraum in anderen Schulkreisen

Schulraum-Überkapazitäten bestehen im Schulkreis Länggasse-Felsenau im Enge-Schulhaus, im Schulkreis Bethlehem im Stöckacker-Schulhaus und allenfalls im Schulkreis Bümpliz im Schulhaus Höhe.

Nach Ansicht des Gemeinderats können und sollen solche Schulraumkapazitäten in anderen Schulkreisen nur genutzt werden, wenn alle andern Optionen scheitern. Schülerinnen und Schüler müssten mittels Schülerinnen- und Schülertransporten aus ihren Wohnquartieren heraus geführt werden. Die selbständige Bewältigung des Schulwegs wäre damit ausgeschlossen und die Kinder würden aus ihrem gewohnten Wohnumfeld mit dem bestehenden Beziehungsnetz heraus gerissen. Wäre es beispielsweise unausweichlich, dass zwei Kindergarten-Klassen aus dem Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl im Enge-Schulhaus untergebracht werden müssten, bräuchte es für rund vierzig bis fünfzig fünf- und sechsjährige Schülerinnen und Schüler Transporte (Luftlinie 3,2 km). Es wäre davon auszugehen, dass ein solches Provisorium weder von den betroffenen Schulen noch von den betroffenen Eltern akzeptiert würde. Dasselbe gälte für eine Auslagerung ins Schulhaus Stöckacker im Schulkreis Bethlehem. Hier würde sich der Widerstand zusätzlich noch dadurch verschärfen, dass es sich um ein sanierungsbedürftiges Schulhaus handelt. Bezüglich der Lage (Luftlinie 2 km) wäre das Schulhaus Bümpliz-Höhe wohl das geeignetste, da sich eine Tramhaltestelle der Linie 7 in unmittelbarer Nähe befindet. Somit könnte der Schülerinnen- und Schülertransport allenfalls mit dem öffentlichen Verkehr gelöst werden. Eine solche Lösung wäre allerdings höchstens für Schülerinnen und Schüler der Mittelstufe zumutbar.

Im vorliegenden Fall können wie beschrieben andere Optionen realisiert werden, weshalb theoretische Möglichkeiten der Nutzung des Schulraums in anderen Schulkreisen nicht weiterverfolgt werden müssen.

3.5 Erweiterung Volksschule Sulgenbach

Um den Schulraumbedarf im Marzili/Sulgenbach zu decken, braucht es drei Massnahmen:

- Auf dem Areal der Volksschule Sulgenbach soll einen Neubau für 4 Basisstufen realisiert werden.
- Weiter sollen 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. Für das Projekt auf der Freifläche der Volksschule Sulgenbach hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 genehmigt.

² Folgende Anfragen wurden gemacht: Quartierzentrum Villa Stucki, Kirchmeieramt Bern, Domicil Monbijou, SELF (Schule für Erwachsenenbildung), Wirz Tanner Immobilien, Von Graffenried AG Liegenschaften, Dr. Meyer Verwaltungen AG, Von Fischer Immobilien AG, AGG und Fachhochschule, Fambau, Immooveris, Wincasa, Privera

³ Folgende Suchmaschinen werden laufend konsultiert: immoscout.ch, homegate.ch, immostreet.ch, immobilie.ch, newhome.ch, nzzdomizil.ch, anzeiger.ch

4. 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 das Gebäude als solches sanierungsbedürftig.



Bestehender Kindergarten

Es scheint naheliegend, den bestehenden Doppelkindergarten abzubauen und an seiner Stelle einen Neubau zu errichten. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass sich 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 auseinandersetzen. 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, Immobilien Stadt Bern, Stadtplanungsamt und der Denkmalpflege ist unabdingbar.



Mögliche Standorte für einen Neubau zur näheren Überprüfung

Um das neue Volumen zu optimieren, sollen Synergien zwischen den vorhandenen und den nach dem Richtraumprogramm 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 Gemeinderats im Standard Minergie P-ECO geplant.

Aufgrund des äusserst knappen Zeitfensters für die Planung und Realisierung des zusätzlichen Raumvolumens liegt zum Zeitpunkt dieses Baukreditanspruchs 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 Projekt Doppelkindergarten Haspelweg 49).
- Total-Unternehmens-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)

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Anlagekosten

Die Anlagekosten für die Erstellung des Neubaus betragen Fr. 3 900 000.00 (Preisstand Oktober 2013, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 101.3 Punkte). Die Grobkostenschätzung zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von +/- 25 % auf. Dies ergibt inklusive Kostengenauigkeit ein Kostendach von Fr. 4 750 000.00.

5.2 Projektierungs- und Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	120 000.00
BKP 2 Gebäude	3 240 000.00
BKP 4 Umgebung	80 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven (BKP 581 + 583)	310 000.00
BKP 9 Ausstattung	150 000.00
Total Anlagekosten	3 900 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag) 25 %	850 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr. 4 750 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Oktober 2013: 101.3 Punkte

5.3 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 %. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Anschaffungswert	4 750 000.00	4 560 000.00	4 370 000.00	190 000.00
Abschreibung 4%	190 000.00	190 000.00	190 000.00	190 000.00
Zins 2.28%	108 300.00	103 970.00	99 635.00	4 330.00
Kapitalfolgekosten	298 300.00	293 970.00	289 635.00	194 330.00

5.4 Folgekosten

Für das Schulamt als Nutzer entstehen nachstehende Folgekosten:

Raumkosten pro Jahr	Fr.	80 013.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	50 000.00
Raumkosten aus Nutzerausbau pro Jahr (Ausstattung)	Fr.	0.00
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	130 013.00

Der bestehende Pavillon KG Sulgenbach 1+2 wurde in den obgenannten Folgekosten nicht in Abzug gebracht.

6. Termine

Projektierung inklusive Baueingabe	Mai 2014 - August 2014
Baubewilligung	Januar 2015
Baubeginn	Februar 2015
Bauende	Juli 2015
Übergabe an Betrieb	August 2015

Damit mit dem Neubau im Februar 2015 begonnen werden kann, müssen Ausschreibung und Baubewilligung sowie der politische Prozess möglichst rasch erfolgen. Ausserdem sind Hochbau Stadt Bern und Immobilien Stadt Bern sowie die Direktion für Bildung, Soziales und Sport 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).

7. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Das Projekt Neubau Basisstufe Volksschule Sulgenbach; Projektierungs- und Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 4 750 000.00 sowie die damit verbundene Index-
teuerung zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-010, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 28. Mai 2014

Der Gemeinderat

Beilage:

- Projektdokumentation