

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Teilsanierung KITA Ausserholligen; Baukredit

1. Worum es geht

Im neuen Quartier Ausserholligen konnte das Hochbauamt der Stadt Bern 1906 dank eines Legats eine Kindertagesstätte bauen. Sie wird bis heute als solche betrieben und führt ca. 30 Plätze für Kinder im Vorschulalter. Das Gebäude wurde seit Erstellung laufend unterhalten, nun stehen aber grössere Instandsetzungsmassnahmen an. Vorgesehen sind nebst einer teilweisen Sanierung der Gebäudehülle mit zusätzlicher Wärmedämmung auch die Optimierung der Nassräume und die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen.

Der Betrieb wird während den Baumassnahmen ins Kirchgemeindehaus Steigerhubel umziehen können. Dieses steht aber nur vom 15. Juni bis 31. Oktober 2015 zur Verfügung. Die Zeit für die Umsetzung der Baumassnahmen ist deshalb kurz.

Das auf Basis des genehmigten Projektierungskredits erstellte Bauprojekt mit Kostenvoranschlag zur Teilsanierung liegt vor. Für die Sanierung am Gebäude an der Krippenstrasse wird dem Stadtrat zuhanden des Gemeinderats ein Baukredit von 1,2 Mio. Franken (Kostendach) beantragt. Die Mietkosten für das Provisorium im Kirchgemeindehaus Steigerhubel sind im Baukredit enthalten.

2. Ausgangslage

Das Hochbauamt baute 1906 an der Krippenstrasse 28 in Ausserholligen die Kinderkrippe als erstes Gebäude an der neuen Quartierstrasse. 1946 wurde dem Gebäude eine Veranda hinzugefügt. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist das Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Die Anlage umfasst heute auf zwei Etagen eine Kinderkrippe mit 30 Plätzen für Kinder im Vorschulalter und ein dazu gehörender Aussenraum, welcher 2014 saniert wurde.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse wurde 2004 eine Machbarkeitsstudie für einen Dachausbau durchgeführt. Aufgrund der hohen Kosten und des vergleichsweise geringen Nutzens wurde diese Idee nicht weiterverfolgt.

Das Gebäude ist heute sanierungsbedürftig und genügt den aktuellen Anforderungen an Energieverbrauch und Sicherheit nicht mehr. Vor allem die haustechnischen Installationen, mit Ausnahme der 1997 erneuerten Wärmezeugung und der Wärmeverteilung, sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Aber auch die Gebäudehülle weist Schwachstellen auf, vor allem bei Fenster und Aussentüren. Das Dach und die restliche Fassade sind in einem recht guten Zustand.

Die Platzverhältnisse im Gebäude sind trotz Aussengruppe nach wie vor eng. Vor allem in den Nassräumen gibt es räumliche Defizite, welche die Nutzung einschränken. Die Erweiterung der KITA in den Dachraum wurde noch einmal geprüft, wegen den hohen Kosten aber definitiv verworfen.

3. Das Projekt

Das Projekt beinhaltet nebst den nötigen Sanierungsmassnahmen bei der Gebäudehülle und im Innenbereich auch begrenzte Anpassungen und Optimierungen an der Raumstruktur. Die Umgebung wurde 2014 bereits saniert.

3.1. Energie, Technik- und Innenausbau

Im Innern müssen die Sanitärinstallationen vollständig ersetzt werden, die Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Ende ihrer Lebensdauer. Dies bietet Gelegenheit, die Nassräume zu optimieren, so dass zukünftig genügend Toiletten zur Verfügung stehen. Auch die Elektroinstallationen werden vollständig ersetzt und mit den nötigen Fehlerstromschutzschaltungen versehen, damit die Installationen kindersicher sind. Zudem werden, wo nötig, Leuchten ersetzt oder ergänzt. Im Gegensatz zu den Elektro- und Sanitärinstallationen kann die Heizung wie bestehend belassen werden. Die Wärmeerzeugung wurde 1997 saniert, die Wärmeverteilung ist noch intakt. Nebst den Massnahmen im Haustechnikbereich werden auch bauliche Verbesserungen zur Sicherung der Fluchtwege und zur Absturzsicherheit ausgeführt. Nachdem die baulichen Massnahmen erfolgt sind, werden die Räume neu gestrichen.

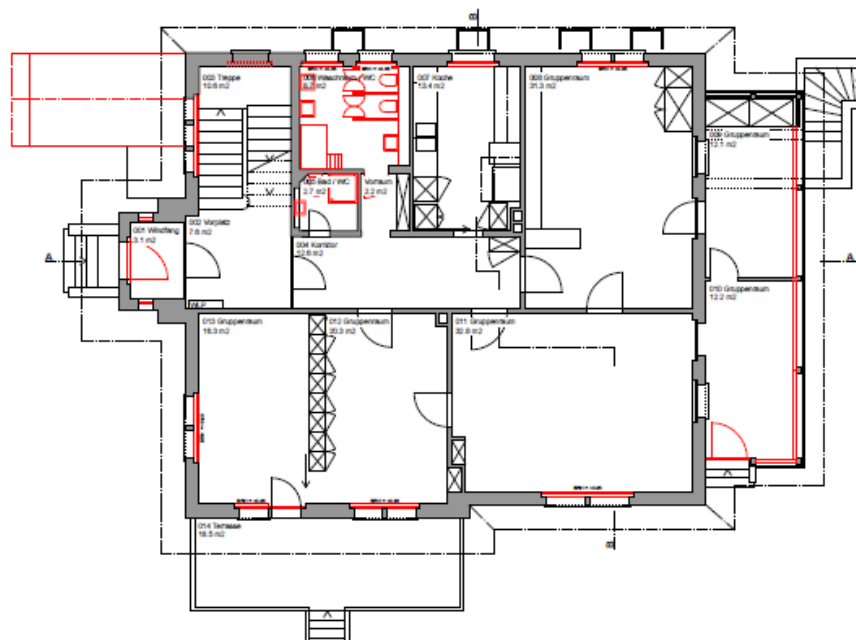
3.2. Gebäudehülle

Die Massnahmen an der Gebäudehülle dienen vor allem der Verbesserung von Wärmedämmung und Dichtigkeit der Hülle. Im Mansardengeschoss soll das Dach wärmegeklämmt werden. Aus diesem Grund muss die Eindeckung in diesem Bereich entfernt werden, damit Unterdach und Dämmung montiert werden können. Anschliessend wird das Dach neu eingedeckt. Die Decke über dem Mansardengeschoss wird ebenfalls gedämmt, ebenso die Decke über dem Untergeschoss. Die Fenster und Aussentüren werden ersetzt, sie sind am Ende ihrer Lebensdauer. Mit den neuen Fenstern werden auch neue Storen montiert. Die Massnahmen erfolgen in Rücksprache mit der Denkmalpflege. Die Dämmmassnahmen orientieren sich am Minergie-Standard. Dieser wird jedoch nicht vollständig erreicht, weil im Rahmen dieser Teilsanierung nicht alle Schwachstellen beseitigt werden können.

3.3. Raumprogramm

Die Optimierungen an der Raumstruktur betreffen vor allem die Nassräume. Sie sind heute ungünstig organisiert, die Privatsphäre kann nicht gewährleistet werden und es hat zu wenige WC-Anlagen. Da die sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen ersetzt werden müssen, macht eine Optimierung der Nassräume zum jetzigen Zeitpunkt Sinn. Nach den Anpassungen werden die Kinder und das Betreuungspersonal wesentlich bessere Verhältnisse in den Nassräumen antreffen. Die Garderoben werden in das Untergeschoss verlegt, damit auf den Korridoren mehr Platz für die Zirkulation und zum Spielen bleibt.

Grundriss Erdgeschoss
Anpassungen an den
Sanitärräumen (rot)



4. Kosten und Finanzierung

4.1 Anlagekosten

Die Anlagekosten für die Teilsanierung und Gebäudeanpassungen an der Krippenstrasse 28 betragen Fr. 1 080 000.00 (Preisstand April 2014, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 101.5 Punkte). Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 1 200 000.00.

4.2 Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	7 300.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	838 700.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	1 600.00
BKP 5	Baunebenkosten inkl. Reserven	Fr.	232 400.00
Total Anlagekosten		Fr.	1 080 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag) 10%		Fr.	120 000.00
Baukredit (=Kostendach)		Fr.	1 200 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2014: 101.5 Punkte, MwSt. unbegriffen

Im Baukredit ist der Projektierungskredit von Fr. 170 000.00 eingerechnet. Weiterführende Informationen zu den Baukosten sind der beiliegenden Projektdokumentationen zu entnehmen.

4.3 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalkosten

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	1 200 000.00	1 152 000.00	1 104 000.00	48 000.00
Abschreibung 4%	48 000.00	48 000.00	48 000.00	48 000.00
Zins 2.3%	27 600.00	26 495.00	25 390.00	1 105.00
Kapitalfolgekosten	75 600.00	74 495.00	73 390.00	49 105.00

4.4 Folgekosten

Für das Jugendamt als Nutzer entstehen keine Folgekosten. Voraussichtlich werden die Heiz- und Betriebskosten um rund 10 bis 20 Prozent sinken.

5. Termine

Projektierung	Sommer 2014
Baukreditbeschluss	Mai/anfangs Juni 2015
Baubeginn	Juni 2015
Bauende/Übergabe an Betrieb	Oktober 2015

Antrag

1. Das Projekt Teilsanierung KITA Ausserholligen; Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Baukredit von Fr. 1 200 000.00 sowie die damit verbundene Indexteuerung zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB09-200, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 25. März 2015

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Projektdokumentation