



Projektdokumentation
Erweiterung Volksschule und Kindergarten Burgfeld
Projektierungskredit

VOLKS- SCHULE BASIS STUFE BURG FELD

Projektbeteiligte

Nutzervertretung

Direktion für Bildung, Soziales und Sport
Schulamt

Bauherrenvertretung

Präsidialdirektion,
Hochbau Stadt Bern

Eigentümerversetzung

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik,
Immobilien Stadt Bern

Impressum

Präsidialdirektion
Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern
031 321 66 11

Bern, März 2016

INHALTS VER ZEICH NIS

Projektkurzinformationen	4
Situation	5
Ausgangslage	6
Projektbeschrieb	8
Grobkostenschätzung	9
Vergleichsobjekte	11

Projektkurzinformationen

Projektkurzbeschreibung

Das für die Erweiterung des Schulraumes im Burgfeldquartier erworbene Gemeindehaus (Burgdorfholzstrasse 35) soll für schulische Zwecke umgenutzt, die beiden bestehenden Kindergärten (Burgdorfholzstrasse 41) zu Basisstufen ausgebaut und der Aussenraum verbessert werden. Zudem sind bei beiden Gebäuden Instandsetzungsmaßnahmen notwendig. Damit wird die Schule Burgfeld zu einer vollständigen und zusammenhängenden Quartierschulanlage aufgewertet. Für die Projektierung und Ausschreibung der Erweiterung wird ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1,25 Mio. beantragt.

Standort

Burgdorfholzstrasse 35 und 41

Baujahr

Kirchgemeindehaus Burgfeld	1966
Kindergarten Kleine Allmend	1951

Provisorische Termine

Projektauftrag	09.06.2015
Projektierung	Juli 2016 bis Juni 2017
Baubeginn	Februar 2018
Bauende	Juli 2019

Fläche

Geschossfläche (GF)	2 190 m ²
Geschossfläche Kindergarten	310 m ²
Bearbeitete Umgebungsfläche	2 380 m ²

Kosten

Projektierungskredit	Fr. 1 250 000.00
Anlagekosten (geschätzt, ± 25 %)	Fr. 9 277 000.00
Kostendach	Fr. 11 148 000.00

Situation



Situationsplan



Lageplan

Ausgangslage

Vorgeschichte

In den Siedlungen Schönberg Ost und Baumgarten steigen die Schülerzahlen stark an. Die Schulanlagen Bitzium und Laubegg stossen deshalb an ihre Grenzen. Durch mehrere, aufeinander abgestimmte bauliche Massnahmen sollen diese Schulhäuser entlastet werden. Zur Sicherstellung des benötigten Schulraumes soll deshalb der Schulstandort Burgfeld um zwei zusätzliche Klassen erweitert werden.

Der Kindergarten kleine Allmend an der Burgdorfholzstrasse 41 wurde 1951 als Kindergarten für zwei Kindergartenklassen erbaut. Die Anlage umfasst das Kindergartengebäude und einen grosszügigen Aussenraum. Seit der Erstellung wurden in unregelmässigen Abständen kleinere Anpassungen und Instandsetzungen vorgenommen. Die gesamte Anlage ist jedoch sanierungsbedürftig. Im kantonalen Bauinventar ist das Gebäude aus den Fünfzigerjahren nicht aufgeführt. Laut Aussage der Denkmalpflege hat das Gebäude an Bedeutung gewonnen und soll inklusive Aussenraum zukünftig als schützenswert im Inventar erscheinen.

Das angrenzende Gemeindehaus an der Burgdorfholzstrasse 35 wurde 1966 von dem Architekten H. Schenk erbaut. Seit seiner Erstellung sind keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Auch dieses Gebäude ist teilweise sanierungsbedürftig. Im Bauinventar ist die Liegenschaft als „Gebäude nach 1960, nicht bewertet“ aufgeführt, der Aussenraum hingegen ist von denkmalpflegerischem Interesse. Das Gebäude gehörte bis anhin zu zwei Dritteln im Miteigentum der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern und zu einem Drittel im Miteigentum der Einwohnergemeinde Bern. Das als Gemeindehaus erstellte und gemeinsam genutzte Gebäude wurde im Baurecht erworben und dient nun ausschliesslich der Einwohnergemeinde Bern als Schulstandort.

Mit den notwendigen Anpassungen im Gemeindehaus und dem Kindergarten, sowie der Teilspernung des Industrieweges (Quartierweg zwischen Kindergarten und Gemeindehaus) und dem dadurch entstehenden Aussenraum können die beiden Liegenschaften zu einer Schulanlage ausgebaut werden.

Projektziele

Mit dem Projekt sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Die Schulanlagen Bitzios und Laubegg werden entlastet.
- Es wird eine zusammenhängende Quartierschulanlage im Burgfeld geschaffen, welche den pädagogischen und funktionalen Anforderungen der Volksschule Bern gerecht wird und die zusätzlichen Raumbedürfnisse abdeckt.
- Durch die Umnutzung des Kirchgemeindehauses und die Verbindung der Aussenräume wird die Gesamtanlage aufgewertet.
- Die beiden Gebäude werden Instand gesetzt um deren Wert zu erhalten und Folgeschäden zu vermeiden.
- Die energetische Aufwertung beider Gebäude entspricht der Strategie der Stadt, die aktuellen Energieeffizienzstandards konsequent umzusetzen und trägt dazu bei die Unterhaltskosten langfristig zu senken.
- Die Gesamtanlage kann effizient und nachhaltig betrieben werden.

Projektentwicklung

Das Projekt wurde ausgelöst durch die Bestellung der BSS (GRB Nr. 2014-1251 vom 14.09.2014). Im Rahmen der Projektdefinition wurden die beiden Gebäude hinsichtlich ihres Gebäudezustandes überprüft. Dabei wurde Instandsetzungsbedarf festgestellt. Während der Projektierung sollen vertiefte Untersuchungen Aufschluss über den Rahmen der erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen geben.

Mittels einer Dienstleistungsausschreibung soll ein geeigneter Generalplaner für die Erarbeitung einer überzeugenden baulichen Lösung für die gestellten Projektziele gefunden werden.

Projektbeschreibung

Das Gemeindehaus Burgfeld soll für die Schulnutzung durch den Schulstandort Altstadt/Schosshalde umgebaut werden. Zusammen mit dem Kindergarten Burgfeld sollen am neuen Schulstandort zwei Basisstufenklassen, zwei Primarklassen, Spezialräume und eine Tagesschule untergebracht werden. Die Teilspernung des Industrieges für den Verkehr ermöglicht die Verbindung der beiden Grundstücke des Gemeindehauses und des Kindergartens und die Aufwertung des Aussenraumes für die Schule.

Bestehender Kindergarten (Burgdorfholzstrasse 41)

Der eingeschossige, verputzte Beton- und Backsteinbau mit einem holzverkleideten Mitteltrakt datiert aus dem Jahr 1951. Die innere Raumstruktur soll so angepasst werden, dass zwei Basisstufenklassen geführt werden können. Der denkmalpflegerisch nicht inventarisierte Pavillonbau soll im Zuge der Anpassung an die betrieblichen Anforderungen der Schule soweit notwendig saniert werden. Insbesondere die Sanitäranlagen, die Fenster, die Wärmeverteilung und der Innenausbau weisen Handlungsbedarf aus. Während der Vorprojektphase soll untersucht werden, in wieweit das Gebäude den energetischen Anforderungen angepasst werden soll.



Gemeindehaus (Burgdorfholzstrasse 35)

Der teils ein- und zweigeschossige verputzte Betonbau bedarf einer tiefgreifenden Anpassung der Raumstrukturen um die schulische Nutzung zu ermöglichen. Besonders der Einbau eines Personenlifts ist notwendig, um den hindernisfreien Zugang zu gewährleisten. Das Gebäude weist erheblichen Instandsetzungsbedarf aus. Insbesondere müssen das Flachdach, die Fassade, die Fenster, die Wärmeerzeugung und -verteilung saniert sowie diverse Schadstoffbelastungen entfernt werden. Zudem soll das Gebäude den energetischen Anforderungen angepasst werden.



Aussenraum

Das Kirchgemeindehaus verfügt über einen minimalen und zudem stark fragmentierten Aussenraum. Der Aussenraum des Kindergartens hingegen ist grosszügigen und landschaftlich qualitativ. Erst durch die Teilspernung der Industriestrasse kann ein zusammenhängender und für die schulische Nutzung brauchbarer Aussenraum entstehen.

Im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung werden ebenfalls die Erschliessung sowie die Parkierung (PW und Velo) überprüft und wo nötig den neuen Anforderungen angepasst.



Grobkostenschätzung

Erläuterung zur Grobkostenschätzung

Für die Umnutzung und Sanierung des Kirchgemeindehauses und des Kindergartens liegt noch kein konkretes Projekt vor. Die Grobkostenschätzung wurde durch HSB mittels eKos.hsb (HSB-eigenes Kostenermittlungstool) erarbeitet. In der Grobkostenschätzung sind die Massnahmen für die schulische Umnutzung, Instandsetzungsarbeiten und energetische Aufwertungen an beiden Gebäuden eingerechnet. Die Baukosten weichen hierdurch von den Baukosten der MIP-Anmeldung ab (5.14 Mio. Anlagekosten), bei welcher lediglich Umnutzungsmassnahmen eingerechnet wurden.

Der Kostenanteil des Kindergartens beläuft sich auf eine knappe Million, was ca. 10% der Anlagekosten ausmacht. Der Anteil für das Kirchgemeindehaus beträgt 7.65 Mio. (ca.83%). Die restlichen Kosten entfallen auf den Kauf des Kirchgemeindehauses 0.64 Mio. (ca. 7%). Der wertvermehrende Anteil aller baulichen Massnahmen beträgt schätzungsweise 23% der Anlagekosten.

Kosten Projektierung

Kostenzusammenstellung Projektierungskredit inkl. MwSt.

Bestandesaufnahme (Plangrundlagen, Schadstoffuntersuchungen)	Fr.	35 000.00
Honorare (Architekt und Fachplaner bis und mit Ausschreibung, Experten)	Fr.	900 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Kopien, Bauherrenleistungen)	Fr.	185 000.00
Reserve	Fr.	130 000.00
Total Projektierungskredit	Fr.	1 250 000.00

Gesamtkosten Projekt

Kostenzusammenstellung BKP 1–9 (± 25%)

BKP 0	Grundstück	640 000.00
	Erwerb	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	302 000.00
	Schadstoffsanierung, Anteil Gemeindehaus	256 000.00
	Schadstoffsanierung, Anteil Kindergarten	46 000.00
BKP 2	Gebäude	6 283 000.00
	Instandsetzung und Anpassungen Gemeindehaus	5 625 000.00
	Instandsetzung und Anpassungen Kindergarten	658 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	215 000.00
	Anteil Gemeindehaus	196 000.00
	Anteil Kindergarten	19 000.00
BKP 4	Umgebung	437 000.00
BKP 5	Baunebenkosten	237 000.00
	Gebühren etc.	27 000.00
550	Bauherrenleistung, Beschaffung	210 000.00
581	Rückstellung für zu erwartende Kosten	450 000.00
583	Reserve für Unvorhergesehenes	450 000.00
590	Provisorien (keine eingerechnet)	0.00
BKP 9	Ausstattung	248 000.00
980	Kunst am Bau	15 000.00
	Anlagekosten (Total BKP 1–9)	9 277 000.00
	Kostenungenauigkeit ± 25% (BKP 1-4, 9)	1 871 000.00
	Kostendach Grobkostenschätzung	11 148 000.00

Stand Baukostenindex: Oktober 2015, 100.9 Punkte

Referenzprojekte

1 TAGI Kleefeld / Bern

Bezugsjahr	2013
Anlagekosten	Fr. 1 425 000.00
Gebäudekosten BKP2	Fr. 1 125 000.00
Geschossfläche	543 m ²
BKP 2 / m2 GF	Fr. 2 070.00
Energiestandard	Minergie-Standard

Umnutzung Wohngebäude zu TAGI. Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach) und des Innenbereichs. Erneuerung der technischen Anlagen sowie Ausbau des Dachstockes.



2 Kindergarten Tscharnergut

Bezugsjahr	2013
Anlagekosten	Fr. 1 938 000.00
Gebäudekosten BKP2	Fr. 1 857 000.00
Geschossfläche	700 m ²
BKP 2 / m2 GF	Fr. 2 652.00
Energiestandard	Minergie-Standard

Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach) und des Innenraums. Anpassung der Raumstrukturen. Erneuerung der technischen Anlagen und Einbau von Teeküchen.



3 TAGI Brännengut

Bezugsjahr	2013
Anlagekosten	Fr. 4 405 000.00
Gebäudekosten BKP2	Fr. 3 960 000.00
Geschossfläche	1 340 m ²
BKP 2 / m ² GF	Fr. 2 955.00
Energiestandard	Minergie-Standard

Umnutzung Herrenhaus zu TAGI. Denkmalgeschützte Anlage. Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Dach) sowie Innenraumisolierung. Anpassung der Raumstrukturen und Ausbau Dachstock. Erneuerung der technischen Anlagen.



Erläuterung zu Referenzprojekten

Die aufgeführten Referenzprojekte zeigen das Spektrum der Kosten von vergleichbaren Lösungen auf. Die Kennwerte für die Gebäudekosten pro Quadratmeter Geschossfläche liegen bei den Referenzobjekten zwischen Fr. 2 000 und Fr 3 000. Für die geplanten baulichen Massnahmen des Gemeindehauses wird von einem Mittelwert in der Höhe von Fr. 2 500 pro m² Geschossfläche, beim Kindergartengebäude mit einem Mittelwert von Fr. 2 200 ausgegangen.

Glossar

BKP	Baukostenplan
GF	Geschossfläche (Summe der Fläche aller Geschosse)
Anlagekosten	Gesamtkosten ohne Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 10%)
Kostendach	Gesamtkosten mit Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 10%)
VS	Volksschule