2016.PRD.000151

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Volksschule Steigerhubel: Sanierung Aussenraum; Baukredit

1. Worum es geht

Die Volksschule Steigerhubel wurde in den Jahren 1953 bis 1959 von den Architekten H. + G. Reinhard erstellt. Die Anlage ist im kantonalen Inventar als schützenswert eingestuft. Der Aussenraum und die Kanalisation sind in die Jahre gekommen. Beläge, Randsteine, Spielausstattungen und der Allwetterplatz weisen starke bauliche Mängel auf und müssen ersetzt werden. Die Kanalisation kann grösstenteils im wenig aufwändigen Inlining-Verfahren saniert werden. Damit das Dachwasser zukünftig versickern kann, wird dieses in drei neu zu erstellende Sickergalerien geleitet. Ausserdem soll die Anlage mit einzelnen, gezielten Massnahmen ökologisch aufgewertet werden. Sie soll nach der Sanierung eine abwechslungsreiche und kindergerechte Umgebung bieten, welche auch die Anforderungen des Biodiversitätskonzepts erfüllt.

Das Schulareal liegt in der unmittelbaren Nähe der neuen Warmbächli-Überbauung, dem Mutcharealal und dem ESP Ausserholligen. Der Aussenraum des Schulareals wird dementsprechend in naher Zukunft stärker unter Nutzungsdruck stehen.

Für die geplanten Massnahmen wird dem Stadtrat ein Baukredit von Fr. 3,41 Mio. als Kostendach beantragt.

Projektperimeter Aussenraumsanierung Volksschule Steigerhubel.

2. Ausgangslage

Im Jahr 1950 fand für den Standort Steigerhubel ein Projektwettbewerb für eine Schulanlage mit Unter- und Mittelstufe, Kindergarten sowie einem Kirchgemeindehaus statt. Das Projekt der Architekten H. + G. Reinhard wurde mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Die Volksschule Steigerhubel, der Kindergarten sowie die Turnhalle und das Kirchgemeindehaus wurden in Etappen von 1953 bis 1959 erstellt. 1962 wurde ein Teil der Steigerhubelstrasse aufgehoben und eine zusammenhängende Grünzone geschaffen. Seit dieser Zeit wurden im Aussenraum kleinere Umgestaltungen und Sanierungen vorgenommen. Letztmals wurde im Jahr 2006 ein Teil des Pausenplatzes saniert und mit zusätzlichen Spielgeräten versehen.

Inzwischen ist der grösste Teil des Aussenraums der Volksschule Steigerhubel und des Kindergartens in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig. Insbesondere die verschiedenen Belagsflächen, die Kanalisation, der Allwetterplatz sowie die verschiedenen Spieleinrichtungen müssen saniert werden. Zudem entspricht die Ausstattung nicht dem Ausbaustandard gemäss den Richtlinien Raumkosten und Standards vom 18. Dezember 2013.

2.1 Bauhistorie

Auf dem zur Freiburgstrasse und zum Warmbächliweg hin abfallenden Hügel, Weyermannshubel oder auch Steigerhubel genannt, befand sich bis nach 1950 ein alter Landsitz. Die rege Wohnbautätigkeit im Quartier verlangte um 1950 dringend nach neuen Schulbauten. So musste der Landsitz Weyermannshubel, der zuletzt als psychiatrische Einrichtung gedient hatte, 1952 einer neuen Schulanlage weichen: In mehreren Etappen zwischen 1952 und 1958 wurde die multifunktionale Anlage mit einem dreigeschossigen Mittelstufengebäude, vier Primarschultrakten, drei Turnhallen, zwei Kindergärten, einem Kirchgemeindehaus, ausgedehnten Sportflächen mit Garderobengebäude und einer Hauswartwohnung erweitert. Im Sinne der Auffassung der Zeit sind die unterschiedlichen Funktionen in separaten Gebäuden untergebracht, welche in einer grosszügigen Grünanlage stehen. Während die an den Strassen gelegenen Gebäude Kirchgemeindehaus, Mittelstufenschulhaus und Turnhalle durch gedeckte Passerellen miteinander verbunden sind, wurden die Primarschulhäuser und der Kindergarten pavillonartig in den Schulpark gesetzt. Der grosse, zum Teil noch vom alten Landsitz her stammende Baumbestand und die ausgedehnten Grünflächen verleihen der qualitätsvoll gestalteten Anlage eine wohltuende Grosszügigkeit. Heute sind die Gebäude im kantonalen Inventar als schützenswert eingestuft.

2.2 Betriebliche Ausgangslage

Im Schulhaus Steigerhubel besuchen aktuell Schülerinnen und Schüler des Kindergartens und des ersten bis vierten Schuljahrs den Unterricht. Zurzeit sind dies fünf Regelklassen vom ersten bis zum vierten Schuljahr, ein Intensivkurs für fremdsprachige Kinder, zwei Kindergartenklassen und eine Tagesschule mit 40 Kindern. Bis 2023 ist gemäss Prognosen im Schulstandort Brunnmatt/ Steigerhubel mit ca. 200 zusätzlichen Kindern in allen Altersstufen zu rechnen. Für diese Schülerinnen und Schüler ist in den Volksschulen Steigerhubel, Brunnmatt und Stöckacker sowie in Basisstufenräumen in der Überbauung Warmbächli Schulraum vorhanden. Zusätzlich zu den durch den Auszug der Sonderklassen frei werdenden Räumlichkeiten in der Volksschule Steigerhubel hat das Schulamt im Mai 2016 im Gebiet Brunnmatt/Steigerhubel Raum für vier zusätzliche Schulklassen bestellt. Ein mögliches Szenario wäre, die Schulanlage Steigerhubel im Süden durch einen Neubau zu erweitern. Dies hätte auf die vorliegende Aussenraumsanierung jedoch keinen Einfluss.

Die Schulkinder, wie auch die Tagesschulkinder, verbringen ihre Pausen auf dem Pausenplatz bei den Pavillons. Die beiden Kindergärten verfügen westlich und östlich des Kindergartengebäudes über einen eigenen Aussenraum. Der ursprüngliche Spielplatz des Kindergartens auf dem Quartierplatz wird heute rege durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers genutzt.

3. Das Projekt

Mit dem vorliegenden Bauprojekt werden die Vorgaben gemäss Richtlinien Raumkosten und Standards für Spiel und Sport auf der Schulanlage umgesetzt. Unter Einbezug der heutigen gestalterischen Qualitäten entsteht eine anregende und kindergerechte Umgebung.

Übergeordnet werden mit dem Projekt folgende Ziele erreicht:

- Der Aussenraum der Volksschule und des Kindergartens Steigerhubel ist saniert. Er bietet den Kindern altersgerechte und attraktive Spielmöglichkeiten und dem Quartier Raum für Begegnung und Entspannung.
- Durch einzelne, gezielte Massnahmen und mit neuem Pflegekonzept soll die Anlage ökologisch aufgewertet und naturnah gestaltet werden. Unter anderem soll das auf den Dächern anfallende Regenwasser nicht mehr der Kanalisation, sondern Versickerungsanlagen zugeführt werden. Es entsteht eine unterhaltsfreundliche Anlage mit tiefen Betriebskosten.
- Der Aussenraum ist soweit wie möglich hindernisfrei gestaltet.
- Das Angebot im Aussenraum nimmt Rücksicht auf die zukünftige Verdichtung im Quartier (Warmbächli- und Mutachareal) und auf eine höhere Anzahl Schulkinder.
- Eine zukünftige Erweiterung der Schulanlage wird durch das Projekt nicht beeinträchtigt.

3.1 Sanierung Allwetterplatz

Im 2009 wurde die Nutzschicht des Allwetterplatzes erneuert (Retoping), um den Platz bis zur anstehenden Gesamterneuerung der Aussenanlage nutzen zu können. Der Belag weist heute tiefe Risse und Senkungen auf. Das Projekt sieht deshalb den Komplettersatz des Allwetterplatzes vor. Zudem sind eine neue Entwässerung des Spielfelds und die Erhöhung der Ballfänge nach den Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO) vorgesehen. Der Allwetterplatz dient heute schon als Ausweichangebot für die Fussballplätze. Damit das Sportangebot auch abends ganzjährig genutzt werden kann, wird die bestehende Sportplatzbeleuchtung saniert und an die heutigen Normen angepasst.

3.2 Neubau gedeckter Veloabstellplätze und Container

Neu werden für die Schulanlage zusätzlich 30 gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung stehen. Diese sind im Eingangsbereich Nord kombiniert mit abschliessbarem Containerplatz und einem Materiallager vorgesehen. Die Anzahl Veloabstellplätze wurde zusammen mit der Schulleitung festgelegt.

3.3 Angebot an Spieleinrichtungen

Es sind Spielangebote für Kinder der Unter- und Mittelstufe vorgesehen, welche zusammen mit den Sporteinrichtungen ein vielfältiges Spiel- und Bewegungsangebot bieten und die soziale Interaktion fördern. Im Kindergartenbereich werden ein neuer Sandkasten, neue Spielkisten und andere Spielmöglichkeiten die Nutzung des Aussenraums attraktivieren.

3.4 Belags- und Randsteinsanierungen

Der grosszügige Aussenraum der Schule weist 3 500 m^2 asphaltierte Plätze und Wege auf. Die im Vorfeld getätigten Sondierungen haben gezeigt, dass die meisten Schäden an den Belägen auf einen nicht normkonformen Einbau zurückzuführen sind. Weil während der ursprünglichen Erstellung beim Unterbau der Beläge gespart wurde, müssen nun neben den reinen Belagsflächen auch die Kofferung ersetzt und die Randabschlüsse entsprechend angepasst werden.

3.5 Dachwasser-Versickerung

Die Volksschule Steigerhubel liegt auf einer Moräne. Die geologischen Untersuchungen haben ergeben, dass der Untergrund sehr gut sickerfähig ist. Deshalb soll die Entwässerung der Dächer der Schulpavillons an neue Sickeranlagen angeschlossen und dadurch die öffentliche Kanalisation

entlastet werden. Das Kindergartendach ist bereits heute an eine unterirdische Sickergalerie gekoppelt.

3.6 Kanalisationsleitungen, Sanierungen
Mittels Kanalfernsehaufnahmen wurde der Zustand der Kanalisationsleitungen überprüft. Es handelt sich um die ursprünglichen Betonleitungen, welche sich über die Jahre teilweise leicht gesetzt haben und deshalb heute undicht sind. Aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung müssen sie saniert werden.

Bis auf wenige Ausnahmen können alle Leitungen im Inlining-Verfahren saniert werden, damit entfallen aufwändige Grabarbeiten. Beim Inlining-Verfahren wird in die bestehende Kanalisationsröhre ein Kunststoffschlauch eingeführt, aufgeblasen und mit einem speziellen Verfahren ausgehärtet. Einige der bestehenden Schächte müssen ausserdem an die heute geltenden Normen angepasst werden.

3.7 Quartierplatz
Der rechteckige Pausenplatz im Westen der Anlage wurde durch die Architekten H. + G. Reinhard von Anfang an als Quartierplatz geplant und realisiert. Die vorhandenen Spiel- und Aufenthaltsausstattungen sind überaltert und müssen abgebrochen werden. Die Mitwirkungsanlässe mit dem Quartier und den Nachbarn haben gezeigt, dass der Bedarf an öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten auch heute noch gegeben ist.

In der Spielplatzplanung des Stadtplanungsamts vom April 2014 ist für diesen Standort kein Zusatzangebot für quartierbezogene Spielnutzungen vorgesehen. Es soll aufgrund des Quartierbedarfs und in Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt eine Gesamtsanierung der heutigen Spielplatz- und Sitzmöglichkeiten erfolgen, damit dem Quartier auch in Zukunft ein Angebot zur Verfügung gestellt werden kann. Diese Massnahmen gehen über den Standard gemäss Richtlinien Raumkosten und Standards für die Immobilien des Verwaltungsvermögens vom 18. Dezember 2013 hinaus. Aus diesem Grund erfolgt die Finanzierung dieser Massnahmen (Fr. 60 000.00) im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung.

3.8 Ökologische Aufwertung
Die Anlage wurde mit verschiedenen Baumarten bepflanzt. Beim Baumersatz wird das bestehende Pflanzkonzept weiterverfolgt. Grosse Anteile der Rasenflächen werden mittels pflegerischen Massnahmen extensiviert, damit die Artenvielfalt der Fauna und Flora gefördert werden kann. Einerseits kann die Anlage mit dem Bahnareal ökologisch vernetzt werden, da die benachbarte Bahnböschung Trockenobjekte von regionaler Bedeutung aufweist. Andererseits kann das durch den Gemeinderat verabschiedete Biodiversitätskonzept umgesetzt werden. Mit diesen Massnahmen wird die Anlage naturnah gestaltet und der Aussenraum bietet zukünftig die Möglichkeit, als „Grünes Klassenzimmer“ genutzt werden zu können.

3.9 Bauetappen
Damit der Schulbetrieb möglichst wenig beeinträchtigt wird, werden die Bauarbeiten in Etappen erfolgen. Lärmintensive Arbeitsphasen sind während der Schulferien vorgesehen.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Anlagekosten
Die Anlagekosten für die Sanierung des Aussenraums inklusiv Kanalisationen betragen 3,089 Mio. Franken. Dazu kommen Fr. 60 000.00 für die Aufwertung des Quartierplatzes. Der Kostenvoran-

schlag Bauprojekt weist eine Genauigkeit von ± 10 % auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 3,41 Mio. Franken.

Projektierungs- und Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP 411	Baumeisterarbeiten	Fr.	663 000.00
BKP 421	Gärtnerarbeiten	Fr.	804 000.00
BKP 423	Ausstattungen und Geräte	Fr.	527 000.00
BKP 424	Spiel- und Sportplätze	Fr.	266 000.00
BKP 49	Honorare	Fr.	388 000.00
BKP 5	Baunebenkosten und Reserven	Fr.	410 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	31 000.00
Total Anlagekosten (gerundet)		Fr.	3 089 000.00
BKP 42	Kostenanteil Wohnumfeldverbesserung Quartierplatz	Fr.	60 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag) 10 %, BKP 4		Fr.	261 000.00
Baukredit (=Kostendach gerundet)		**Fr.**	**3 410 000.00**

Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 100.8 Punkte, Preisstand April 2016, MWST inbegriffen

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

4.2 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalkosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 Prozent und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	**1. Jahr**	**2. Jahr**	**3. Jahr**	**25. Jahr**
Restbuchwert	3 350 000.00	3 216 000.00	3 082 000.00	134 000.00
Abschreibung 4 %	132 760.00	132 760.00	132 760.00	132 760.00
Abschreibung 10 %	3 100.00	3 100.00	3 100.00	0.00
Zins 2.31 %	77 385.00	74 245.00	71 110.00	3 135.00
Kapitalfolgekosten	213 245.00	210 105.00	206 970.00	135 895.00

4.3 Kapitalfolgekosten zu I5200224

Investition	**1. Jahr**	**2. Jahr**	**3. Jahr**	**10. Jahr**
Anschaffungs-/ Restbuchwert	60 000.00	54 000.00	48 000.00	6 000.00
Abschreibung 10 %	6 000.00	6 000.00	6 000.00	6 000.00
Zins 2.31 %	1 385.00	1 245.00	1 110.00	140.00
Kapitalfolgekosten	7 385.00	7 245.00	7 110.00	6 140.00

4.4 Raumkosten

Heute werden dem Schulamt für die Nutzung des Aussenraums jährlich Fr. 74 000.00 verrechnet. Diese Raumkosten werden sich nach der Sanierung nicht verändern, da es sich beim Sanierungsprojekt um reine Instandsetzungsmassnahmen und Anpassungen an den gültigen Standard handelt.

5. Voraussichtliche Termine

Projektierung inklusive Baueingabe	Juni 2016
Baubewilligung	Januar 2017
Baubeginn	Frühling 2017
Bauende	Frühling 2019
Übergabe an Betrieb	in Etappen ab 2018

6. Fakultatives Referendum

Die Beschlussziffer 2 (Baukredit) unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Absatz 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Volksschule Steigerhubel: Sanierung Aussenraum; Baukredit.

2. Er genehmigt für die Ausführung einen Baukredit von 3,41 Mio. Franken; davon gehen 3,35 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB08-006, und Fr. 60 000.00 für die vorgesehenen Massnahmen auf dem Quartierplatz zulasten der Investitionsrechnung Konto I5200224 (Kostenstelle 520100, PG 520200). Der Projektierungskredit von Fr. 170 000.00 ist im Baukredit enthalten.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 7. Dezember 2016

Der Gemeinderat

Beilage:
- Projektdokumentation