

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gesamtsanierung Wysslochgut und Einbau Tagesschule; Projektierungskrediterhöhung und Baukredit (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Im Bauernhaus Wysslochgut soll eine Tagesschule für 180 Kinder eingebaut werden. Für die Gesamtsanierung und den Einbau der Tagesschule wird dem Stadtrat und den Stimmberechtigten ein Baukredit in der Höhe von 10,7 Mio. Franken beantragt. Der Stadtrat genehmigte im Juni 2017 einen Projektierungskredit in der Höhe von 3,0 Mio. Franken (SRB Nr. 2017-341) für den Neubau einer Volksschule am Standort Wyssloch und den Einbau einer Tagesschule im Wysslochgut. Der Anteil der kalkulierten Projektierungskosten für das Wysslochgut belief sich auf 1,12 Mio. Franken. Er wird nach Einreichen der Baueingabe im Sommer/Herbst 2021 ausgeschöpft sein. Damit bis zur Volksabstimmung genügend Mittel zur Weiterplanung bereitstehen, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat gleichzeitig eine Projektierungskrediterhöhung von Fr. 280 000.00 auf 1,4 Mio. Franken für die Sanierung und dem Einbau einer Tagesschule im Wysslochgut. Der Projektierungskredit ist im Baukredit enthalten. Die zurzeit sistierte Vorlage zur Zonenplanung Egelsee-Wyssloch sieht vor, neben dem Einbau der Tagesschule ins Wysslochgut auch ein neues Schulhaus in den geplanten Stadtteilpark zu integrieren. Während für den Schulhausneubau vorgängig eine Zonenplanänderung nötig ist, über die die Stimmberechtigten befinden müssen, ist die Nutzung des Wysslochguts als Tagesschule bereits heute zonenkonform und kann deshalb unabhängig vom weiteren Verlauf der Zonenplanänderung realisiert werden. Die Tagesschule Wysslochgut müsste auch gebaut und betrieben werden, wenn die Volksschule Wyssloch nicht realisiert wird.

2. Ausgangslage

2.1 Schulraumbedarf

In verschiedenen Quartieren des Schulkreises findet derzeit ein Generationenwechsel statt, etwa im Quartier Gryphenhübeli. Weil in den letzten Jahren vermehrt junge Familien zugezogen sind, wird am Schulstandort Laubegg in den nächsten zehn Jahren zusätzlicher Schulraum für voraussichtlich neun bis zehn Schulklassen benötigt. Weil die Volksschulen Laubegg und Bitzios schon heute eine sehr hohe Belegung aufweisen und nicht erweitert werden können, werden neue definitive Lösungen nötig sein. Die intensive Suche nach Unterbringungsmöglichkeiten für eine Tagesschule in bestehenden Räumlichkeiten im Gebiet Laubegg-Schosshalde verlief ergebnislos. Der Gemeinderat hat 2017 nach vertieften Abklärungen entschieden, im Areal Wyssloch in einem Neubau eine «Schule im Park» zu erstellen und im bestehenden Bauerngut im Wyssloch eine Tagesschule einzubauen. Für die kurzfristige Sicherstellung des benötigten Schulraums wurde im Wyssloch auf Beginn des Schuljahrs 2016/17 ein Modulbau mit sechs Klassen erstellt. Ob der bis Ende 2026 bewilligte Modulbau noch länger benötigt wird und ob eine Verlängerung der Bewilligung möglich ist, wird sich in den nächsten Jahren im Zusammenhang mit den diversen laufenden Projekten zeigen.

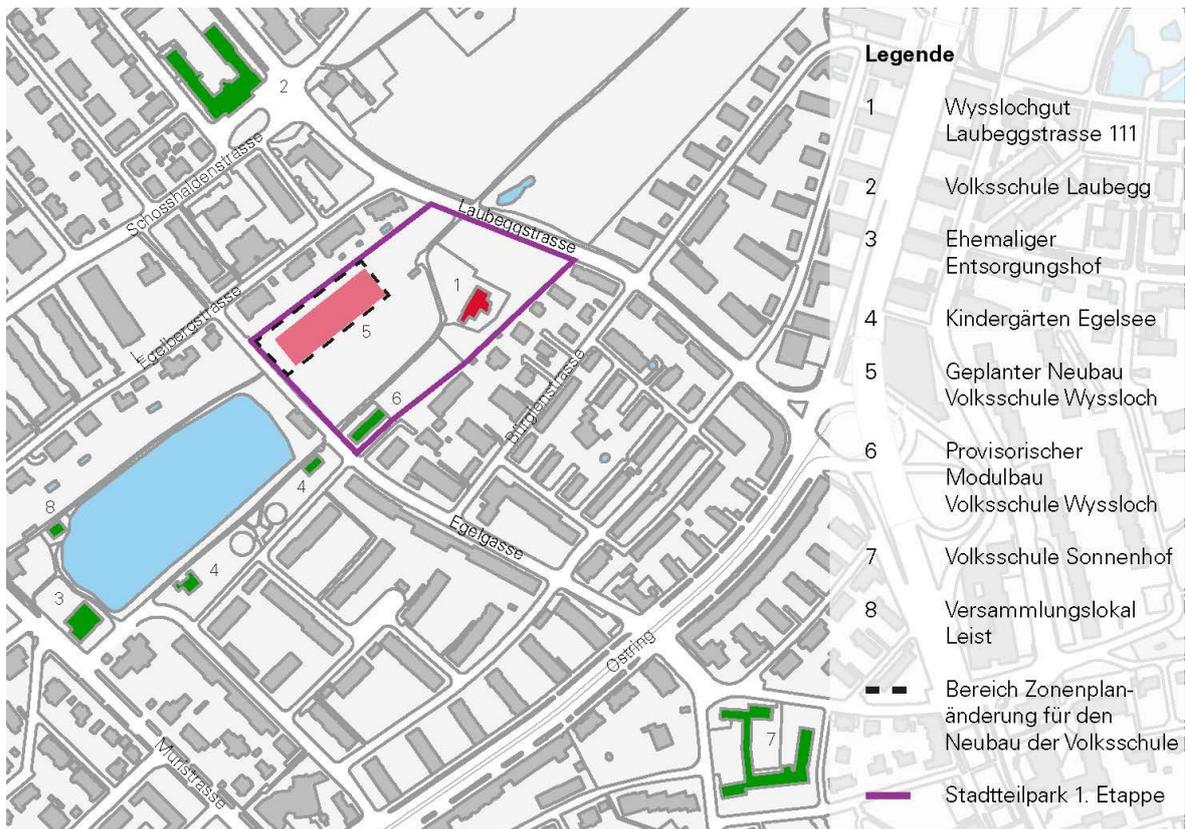
Die vom Gemeinderat verabschiedete Vorlage Zonenplanung Egelsee-Wyssloch sieht vor, ein neues Schulhaus und eine Tagesschule in den geplanten Stadtteilpark zu integrieren. Gegen dieses Vorhaben wurden zahlreiche Einsprachen eingereicht. Eine zeitnahe Realisierung der Schule an diesem Standort kann demnach nicht gewährleistet werden. Weil der zusätzliche Schulraumbedarf bereits ab 2023 dringend ist, prüft die Stadt Bern kurzfristig zur Verfügung stehende Lösungen. Breite

Abklärungen zeigen, dass wegen der Dringlichkeit nur eine Mietslösung in Frage kommt. Derzeit sind an der Nussbaumstrasse 29 grössere Flächen zur Miete ausgeschrieben. Mittels einer Machbarkeitsstudie soll geprüft werden, ob die für Büronutzungen konzipierte Liegenschaft für die Nutzung als Schulraum geeignet ist. Für den Einbau von Schulraum wären bauliche Massnahmen vor allem im Innenausbau und im Aussenraum nötig. Gleichzeitig mit den Abklärungen zur Machbarkeit finden Mietvertragsverhandlungen mit der Eigentümerin statt. Das Planungsgeschäft Egelsee-Wyssloch wird für die Dauer der Verhandlungen und Abklärungen zur Nussbaumstrasse 29 vorläufig unterbrochen. Der Gemeinderat strebt an, die ersten Entscheidungen möglichst bis in den kommenden Herbst zu treffen.

Auch mit der Realisierung eines Oberstufenzentrums an der Nussbaumstrasse ist die geplante Tagesschule im Wysslochgut weiterhin mit der geplanten Kapazität notwendig. Tagesschulen in der Stadt Bern werden grossmehheitlich von Schülerinnen und Schülern der Zyklen 1+2 besucht. Diese besuchen weiterhin die umliegenden Schulen in den Schulhäusern Laubegg, Sonnenhof und Modulbau Wyssloch sowie mehreren Quartierkindergärten. Das Wyssloch befindet sich für die neue Tagesschule des Schulstandorts Laubegg an idealer Lage. Die Tagesschulen registrieren nur vereinzelte Anmeldungen aus dem Zyklus 3. Die Anzahl der zu betreuenden Schülerinnen und Schüler im Wysslochgut bleibt sich also auch mit einem Wegzug des Zyklus 3 gleich. Um auch im Zyklus 3 ein Angebot für eine Mittagsverpflegung in der Schule zu machen, ist an der Nussbaumstrasse die Realisierung einer einfachen Kücheninfrastruktur für eine selbständige oder minimal betreute Nutzung durch die Jugendlichen vorgesehen.

2.2 *Areal Wyssloch*

Das Gebiet Egelsee-Wyssloch befindet sich im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde zwischen der Muristrasse und der Laubeggstrasse. In der Mitte wird das Gebiet von der Egelgasse durchquert. Über den Grünraum verteilt befinden sich verschiedene Bauten: Am westlichen Ende des Egelsees steht unter anderem der ehemalige Entsorgungshof Egelsee. Weiter befinden sich zwei Wohnhäuser, ein Versammlungslokal, zwei Kindergartenpavillons, ein provisorisches Modulbau-Schulhaus und das denkmalgeschützte ehemalige Bauernhaus Wysslochgut. Die betroffenen Parzellen und die entsprechenden Gebäude (mit Ausnahme der Egelgasse 32) befinden sich alle im Eigentum der Stadt Bern.



Situationsplan Quartier Schosshalde

Zwischen der Muristrasse (Egelsee) und dem Zentrum Paul Klee soll ein öffentlicher Stadtteilpark entstehen. Für die Planung dieses Parks ist Stadtgrün Bern verantwortlich. Die 1. Etappe der schrittweisen Umsetzung liegt zwischen der Egelgasse und der Laubeggstrasse. Im nordöstlichen Bereich dieses Parkteils liegt an der Laubeggstrasse 111 das denkmalpflegerisch als schützenswert eingestufte Bauernhaus in dem die Tages- oder Ganztageschule für insgesamt 180 Kinder eingebaut werden soll. Am Standort des Familiengartenareals und ehemaligen Schulgartens im südwestlichen Parkbereich soll die neue Volksschule Wyssloch erstellt werden. Die zurzeit sistierte Vorlage zur Zonenplanung Egelsee-Wyssloch sieht vor, neben dem Einbau der Tagesschule ins Wysslochgut auch ein neues Schulhaus in den geplanten Stadtteilpark zu integrieren. Während für den Schulhausneubau vorgängig eine Zonenplanänderung nötig ist, über die die Stimmberechtigten befinden müssen, ist die Nutzung des Wysslochguts als Tagesschule bereits heute zonenkonform und kann deshalb unabhängig vom weiteren Verlauf der Zonenplanänderung realisiert werden.

3. Projektziele

Die Anmeldezahlen der Tagesschule sind in den letzten Jahren überproportional angestiegen. Es wird erwartet, dass diese Tendenz anhält. Die bestehenden Tagesschulen Laubegg und Sonnenhof sind bereits heute voll ausgelastet. Zudem soll der aktuell durch die Tagesschule genutzte Raum in der Volksschule Laubegg wieder für Schulzwecke genutzt werden können. Mit dem Einbau einer Tagesschule im Wysslochgut sollen die bestehenden Standorte entlastet und die Tagesschulplätze erweitert werden.

4. Projektentwicklung

Nach durchgeführter Machbarkeitsstudie zur Wahl des definitiven Standorts eines Schulgebäudes im Raum Wyssloch/Egelsee entschied der Gemeinderat im April 2017, den Neubau im Bereich des Familiengartenareals Egelgasse und des ehemaligen Schulgartens zu platzieren und die Tagesschule im ehemaligen Bauerngut Wyssloch unterzubringen. Im Juni 2017 genehmigte der Stadtrat den Projektierungskredit in der Höhe von 3,0 Mio. Franken (SRB Nr. 2017-341) für die beiden Projekte Neubau Volksschule am Standort Wyssloch und Einbau einer Tagesschule im Wysslochgut. In der Folge wurde in der zweiten Hälfte 2018 unter der Leitung von Hochbau Stadt Bern gemeinsam mit Stadtgrün Bern ein kombiniertes Wettbewerbsverfahren für Schulgebäude, Tagesschule und Stadtteilpark durchgeführt. Das gewählte Verfahren erlaubte es, das beste Schulhausprojekt, das beste Parkprojekt und die beste Tagesschule von unterschiedlichen Wettbewerbsteams miteinander zu kombinieren. Die Realisierung der drei verschiedenen Siegerprojekte Schule, Park und Tagesschule kann unabhängig voneinander und auch in Etappen erfolgen.

Insgesamt reichten 36 Teams Projektvorschläge ein. Unter diesen gingen zwei Projekte als Sieger hervor. Einerseits gewann das Projekt «WO DIE WILDEN KERLE WOHNEN» des Teams von Bischof Föhn Architekten aus Zürich mit Parbat Landschaftsarchitektur GmbH aus St. Gallen für den Neubau der Schule sowie den Stadtteilpark. Für den Einbau der Tagesschule überzeugte die Jury das Projekt «PARKER» des Teams von Büro B Architekten aus Bern.

Bereits nach dem Wettbewerb wurden bei Hochbau Stadt Bern für den Neubau der Volksschule und der Tagesschule zwei unterschiedliche Projekte mit eigenen Projektleitungsteams gestartet. Die Weiterplanung und Realisierung des Parkprojekts erfolgt unter der Leitung von Stadtgrün Bern.

Während der Projektierung zeigte sich, dass die Kosten – bedingt durch vertiefte Untersuchungen des sanierungsbedürftigen alten Gutsgebäudes und der Umsetzung aller Anforderungen ans Projekt – höher ausfielen als erwartet. Daher wurde seitens Hochbau Stadt Bern der Standort für die Tagesschule noch einmal hinterfragt. Es zeigte sich jedoch, dass im Perimeter der Laubeggsschule weder frei zu bebauende Parzellen noch Räumlichkeiten vorhanden sind, die bezüglich Raumprogramm und Distanz zu den Schulstandorten in Frage kämen. Das ideal gelegene Wysslochgut bietet einerseits den Kindern inmitten von Grünraum eine einzigartige Umgebung. Andererseits kann der grossräumige, unternutzte Ökonomietrakt für die Tagesschule ausgebaut und damit effizienter genutzt werden. Zudem muss die Stadt Bern als Eigentümerin für den Erhalt des in die Jahre gekommenen, denkmalgeschützten Gutsgebäudes ohnehin investieren. Damit und mit der durch das Projekt zusätzlich generierten Nutzfläche ohne zusätzlichen Landverbrauch relativieren sich die Kosten im Vergleich zu anderen geprüften Varianten deutlich. Für weitere Informationen zur Kostenentwicklung siehe Ziffer 6.4.

5. Das Projekt

Das an der Laubeggstrasse 111 liegende Wysslochgut besteht aus einem Wohnhaus mit quer angebautem Ökonomietrakt (Scheune). Es steht am Fusse der gegen Südosten sanft ansteigenden Geländemulde im Wysslochtäli und wird über einen von der Laubeggstrasse abzweigenden Zufahrtsweg erschlossen. Es wird angenommen, dass das Haus aus zwei Bauetappen aus dem 17. Jahrhundert stammt. Im Verlaufe des 19. und besonders des 20. Jahrhunderts sind minimale Renovationen insbesondere im Innern des Wohnteils vorgenommen worden. Neben Küchen, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie Verkleidungen von Böden, Decken und Wänden ist vor allem die Erweiterung des Wohnraums im Obergeschoss durch den Einbezug der Laube zu nennen.



Ansicht Nordwest, Bauernhaus Wyslochgut

Beide Gebäudeteile werden genutzt – die bestehende Wohnung im Wohnhaus wird an eine Privatperson vermietet, der Ökonomieteil diente Stadtgrün Bern bis im Sommer 2021 als Lagerraum und steht nun leer.

Das Gebäude ist denkmalpflegerisch neu als schützenswert eingestuft. Aufgrund der seit dem Jahr 2000 gewonnenen vertieften Erkenntnisse über das Objekt wird von der Denkmalpflege eine ungeschmälerterte Erhaltung angestrebt. Beim Wohntrakt gilt es, ihn in seiner Gesamtheit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen wiederherzustellen. Im grossen Volumen des Ökonomietrakts liegt der Spielraum für Veränderungen. Das Augenmerk richtet sich vor allem auf die äussere Hülle, das Erscheinungsbild und die Grundstruktur. Jüngere Bauteile wie der Stallbereich und die südlichen Anbauten sind nicht geschützt und können abgebrochen werden. Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellte Vorgehenskonzept wurde der Denkmalpflege vorgelegt. Diese unterstützt ausdrücklich die vorgesehene Nutzung durch die Tagesschule.

5.1 Sanierung und Erweiterung Bestandsgebäude

Der Bestand ist überwiegend in einem schlechten Zustand und weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Der Umstand, dass in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten lediglich minimale Aufwände in den Werterhalt des Gebäudes flossen, schlägt sich auch in den Investitionskosten nieder. Speziell im Bereich der Riegfassade gibt es schadhafte Stellen in der Konstruktion. Die Schäden sind teilweise so gravierend, dass Fassadenteile komplett erneuert werden müssen. Auch sämtliche Fenster müssen ersetzt werden. Dabei sind die Vorgaben der Denkmalpflege bezüglich der Restauration zu berücksichtigen. Der Ausbaustandard der Haustechnik – soweit überhaupt vorhanden – ist derart tief, dass von einer vollständigen Erneuerung oder Neuerstellung gesprochen werden muss. Beispielsweise erfolgt die Heizung der Wohnung noch immer mit Holzöfen. Bereits im Jahre 2017 wurde im Rahmen der Liegenschaftsbewertung ein grosser aufgelaufener Unterhalt festgesellt. Detailliertere Untersuchungen im Rahmen der Projektierung zeigen nun, dass zusätzlich weitere Bauteile sanierungsbedürftig sind oder der Sanierungsbedarf grösser ausfällt als ursprünglich angenommen. Die Kosten allein für die Sanierungsmassnahmen und Restauration des denkmalgeschützten Gebäudes schlagen mit ca. 2,5 Mio. Franken zu Buche. Mit der Sanierung und den damit verbundenen Anpassungen an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben wie Vorgaben an Energieverbrauch oder

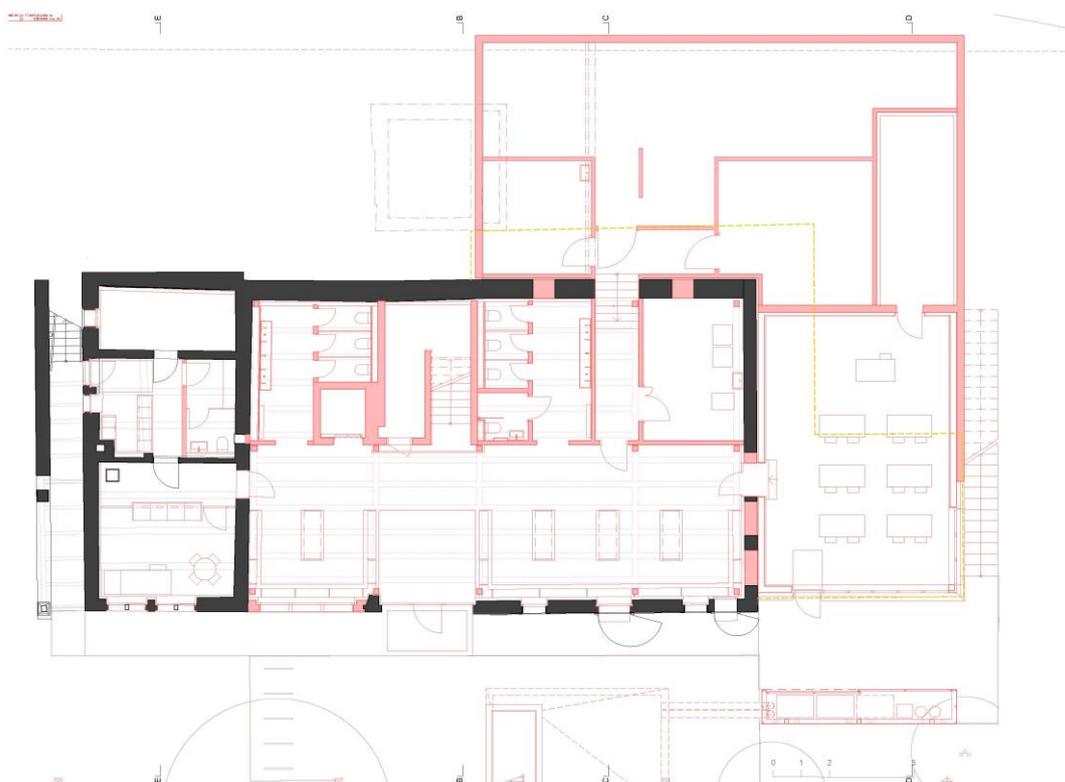
Brandschutz kann das Gebäude in seinen nächsten Nutzungsabschnitt überführt werden. Zusätzlich zu den Ohnehinkosten für die Instandsetzung kommen die Aufwände für den Einbau der Tagesschule in den Ökonomieteil mit nachfolgend ausgeführtem Raumprogramm hinzu.

Der südliche Anbau wird abgebrochen und durch einen neuen Anbau ersetzt, dessen Erdgeschoss – da es teilweise unter Terrain liegt – in Beton und das obere Geschoss in Holzbauweise ausgeführt werden.

5.2 Einbau Tagesschule im Wysslochgut

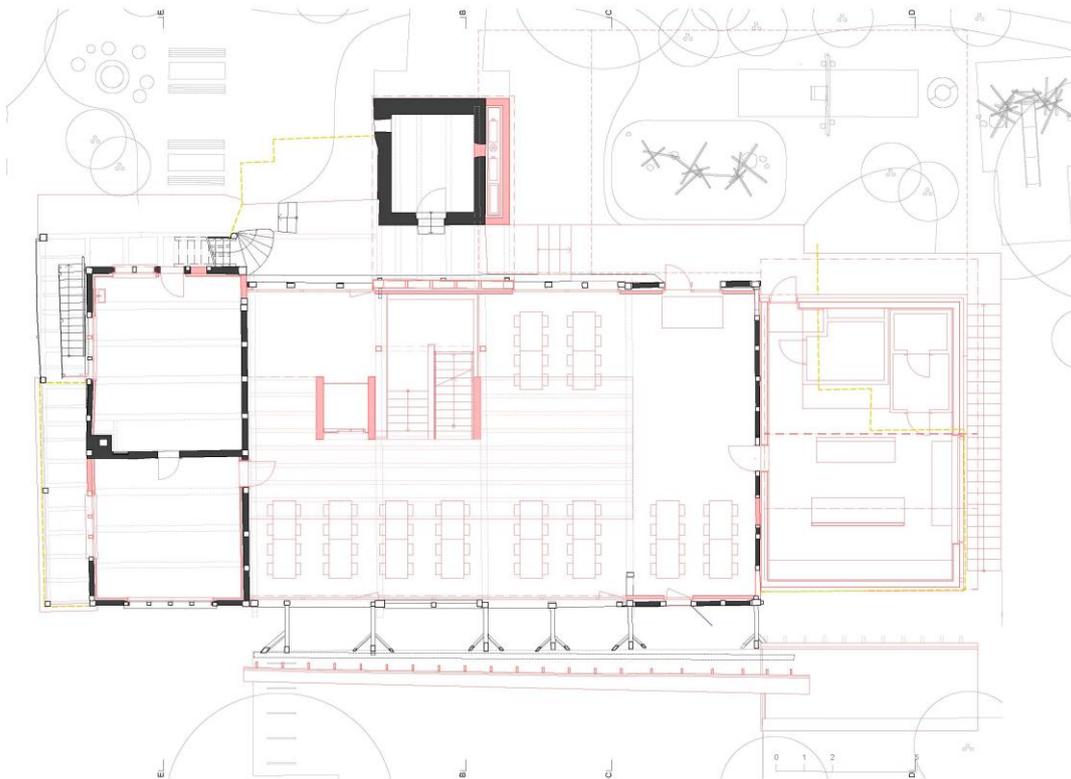
Vorgesehen ist der Einbau einer Tagesschule für 180 Kinder. Der Standort der neuen Tagesschule befindet sich zentral zwischen den Schulgebäuden des Schulstandorts Laubegg. Das ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von allen Schulgebäuden, aus denen die Kinder die Tagesschule besuchen. Das Gebäude bietet einen idealen Mix von grösseren und kleineren Räumen. Ein grosser zentraler Essraum befindet sich direkt neben der Küche im Wirtschaftsteil des heutigen Bauernhauses. Kleinere Räume im heutigen Wohnstock eignen sich gut als Spiel-, Rückzugs- und Freizeiträume sowie Büros der Tagesschulleitung. Der gefahrlose Zugang zum naturnahen Lern- und Spielort im Aussenraum stellt eine ideale Voraussetzung für vielfältige Aktivitäten der Kinder aus der Tagesschule dar.

Der Hauptzugang zur Tagesschule befindet sich im ehemaligen Ökonomietrakt und erfolgt über das ursprüngliche Tennstor. Im Erdgeschoss befinden sich nebst dem Eingangs- und Garderobenbereich die genderneutrale Toilettenanlage sowie die Treppenanlage mit angefügtem Lift und ein Reinigungsraum. Ein Durchgang führt zum ergänzenden Anbau unter Terrain, wo ein weiterer Betriebsraum und die Technikzentralen untergebracht sind. Im südlich gelegenen, komplett neu zu erstellenden Anbau ist der Mehrzweckraum angeordnet. Er dient als Aufenthaltsraum für Kinder vor und nach dem Essen sowie als Gruppenraum. Das Büro der Tagesschulleitung sowie die Garderoben für das Küchenpersonal befinden sich auf derselben Ebene im Wohnteil.



Grundriss Erdgeschoss mit Garderoben und Mehrzweckraum

Im Obergeschoss des Ökonomieteils – im ehemaligen Bühnenraum – befindet sich der grosse Ess- und Aufenthaltsraum. Dieser Raum ist dank der Hanglage direkt an den südöstlichen Aussenraum angegliedert. Durch die Sichtbarkeit der alten Holzkonstruktion bleibt der Charakter des ehemaligen Bühnenraums erhalten. Zur Eingangsseite hin wird die Seitenwand verglast und erweist mit aussen vorgesetzten Holzbrettern der ursprünglichen Holzfassade eine Reverenz. Hangseitig wird eine grosse Fensterfront Licht in den Hauptraum bringen. Die grosse Höhe des Raums wird mit einer Galerie, die zur Hocheinfahrt führt, gebrochen. Auf der Galerie gibt es zusätzliche Aufenthaltsräume für die Kinder. Via ehemaliger Einfahrt ist ein direkter Zugang zum grosszügigen Aussenraum und Spielbereich vorgesehen. Direkt dem Essraum angegliedert befindet sich im neuen Anbau die Produktionsküche. Im Wohnteil sind die Ruhe- und Schlafräume untergebracht. Gleich darüber ist ein weiterer Ruheraum und die Bibliothek angeordnet.



Grundriss Obergeschoss mit Ruheräumen, Esssaal und Produktionsküche

5.3 Tagesschulbetrieb und Kinderrestaurant

Die Tagesschule Laubegg organisiert bereits heute ihre Mahlzeiten in Form eines sogenannten Kinderrestaurants. Dabei entscheiden die Schülerinnen und Schüler selber, wann sie essen wollen. Die einen essen sofort, während andere ihren Unterrichtsvormittag zuerst noch mit Spiel und Bewegung ausklingen lassen. Das führt dazu, dass nicht alle Kinder gleichzeitig gepflegt werden müssen. Nur durch diese zeitliche Staffelung reicht das Raumangebot für alle Schülerinnen und Schüler aus. Nicht an jedem Tag ist die Belegung der Tagesschule gleich hoch. Die grössten Belegungszahlen weisen die Mittagessen auf, an denen nachmittags Unterricht stattfindet. Auch nach den Nachmittagslektionen bis zum Feierabend um 18 Uhr steigen die Zahlen noch einmal stark an.

5.4 Produktionsküche

Die Mahlzeiten für die Tagesschule Wysslochgut werden in der eigenen Produktionsküche hergestellt. Die Tagesschule Wysslochgut wird eine der grössten Tagesschulen der Stadt sein. Berechnungen der Wirtschaftlichkeit haben aufgezeigt, dass eine Produktionsküche dieser Grössenord-

nung konkurrenzfähig ist gegenüber einer Mahlzeitenanlieferung aus einer Quartierküche. Die höheren Erstellungskosten werden durch die tieferen Mahlzeitenkosten im Verlauf von ca. zehn Jahren kompensiert.

5.5 Tragkonstruktion und Erbebensicherheit

Die Umnutzung des Wysslochguts zur Tagesschule bedingt deutlich höhere Nutzlasten als jene, für welche das Gebäude ursprünglich ausgelegt war. Zudem sind die bestehenden Tragstrukturen insbesondere im Ökonomieteil teilweise in einem sehr schlechten Zustand. Unter diesen Voraussetzungen und der Berücksichtigung der Auflagen der Denkmalpflege ist die Erstellung einer zusätzlichen, das bestehende Tragsystem ergänzende Dachkonstruktion im Ökonomietrakt die zielführendste Lösung.

Das Erdgeschoss des Wohnteils ist massiv gebaut, die beiden Obergeschosse und das Dachgeschoss in Holzbauweise erstellt. Statisch sind hier nur kleinere Anpassungen erforderlich. Das Erdgeschoss im Ökonomiebereich ist ebenfalls in Massivbauweise erstellt, das Obergeschoss sowie die Galerie in Holzbauweise. Das Erdgeschoss wird rückwärtig in Hanglage mit einem unterirdischen Anbau erweitert. Hier werden die Technikräume untergebracht. Der neue zweigeschossige Anbau erfolgt über Terrain in Holz.

Nach der Gesamtanierung wird das Gebäude den gesetzlich vorgeschriebenen Erfüllungsfaktor zur Einhaltung der Erbebensicherheit erreichen. Die verbesserte Erbebensicherheit ergibt sich unter anderem durch den Einbau von aussteifenden Platten im Bereich von Innenwänden und Böden, der neuen Betondecke zwischen Erdgeschoss und Bühnenraum oder aussteifenden Elementen in der Holzkonstruktion im Dachbereich.

5.6 Ökologische und energetische Optimierungen

Im Rahmen der Projektierung wurde geprüft, ob eine Minergie-Zertifizierung erreicht werden kann. Dazu müssen folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Einbau einer kontrollierten Lüftung
- Entweder: Dämmung der Gebäudehülle inklusive Innendämmung an den Fassaden
- Oder: Bau einer Photovoltaikanlage
- Wärmeerzeugung mit erneuerbaren Energien

In der Projektierung hat sich gezeigt, dass der Einbau einer kontrollierten Lüftung im Wohnteil aufgrund der engen Platzverhältnisse, der vorhandenen Raumhöhen, der grossen Leitungsquerschnitten und unter der Berücksichtigung der historischen Bausubstanz nur mit sehr aufwändigen Massnahmen umsetzbar ist. Da es sich bei den Räumen im Wohnteil um Rückzugs- und Büroräume handelt und sich das Gebäude in einem ruhigen Umfeld befindet, kann in diesem Gebäudeteil auch aus Sicht Schulamt und Schulleitung auf eine kontrollierte Lüftung verzichtet werden. Mittels regelmässiger Fensterlüftung durch die Betreuungspersonen ist für eine genügende Frischluftzufuhr gesorgt. Sämtliche Räume im Ökonomieteil (Aufenthaltsräume, Küche, Toilettenanlage und Nebenräume) werden mit einer Lüftungsanlage be- und entlüftet.

Das Gebäude ist bezüglich möglicher Dämmqualitäten zwischen den drei Gebäudeteilen zu unterscheiden. In Absprache mit der Denkmalpflege und dem Bauphysiker wird die Fassade vom Wohnteil innen 6 cm gedämmt. Die bestehenden Fenster werden aus bauphysikalischen Gründen durch neue, dem heutigen Standard entsprechende Fenster ersetzt, Bodenplatte und Estrichdecke werden bestmöglich gedämmt. Im Ökonomieteil wird das grossflächige Steildach überdurchschnittlich gut gedämmt. Bodenplatte, Fassade und Dach vom neuen Anbau sind ebenfalls gut zu dämmen. Mit diesen Massnahmen werden die Vorgaben bezüglich Dämmung der Gebäudehülle knapp eingehalten.

Auf dem Dach wird eine Indach-Photovoltaikanlage erstellt. Die Grösse beträgt knapp 70 m². Die genaue Form und Lage ist im Zusammenhang mit den Dachfenstern und in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu bestimmen.

Im Wohnstock wird aktuell noch mit Holzöfen geheizt. Zukünftig erfolgen die Wärmeerzeugung sowie die Aufbereitung des Warmwassers durch erneuerbare Energieträger mittels einer Wärmepumpe. Gemäss Wärmeversorgungskarte der Stadt Bern besteht im Wyssloch die Möglichkeit von Erdwärmenutzung. Das Areal mit seiner grossen Grünfläche ist gut geeignet für die Nutzung von Erdwärme mittels Erdsonden.

Die Eco-Zertifizierung erfordert nebst einer Minergie-Zertifizierung unter anderem auch genügend Tageslichteinfall. Trotz der ausreichend grossen Fensterflächen zeigen die Berechnungen wegen der grossen Vordächer ungenügende Resultate. Die übrigen Eco-Vorgaben für ökologisches und gesundes Bauen werden wo immer möglich eingehalten und umgesetzt.

Durch die Besonderheiten des Gebäudes wie geringe Raumhöhe oder nicht vorhandene Installationsräume können die Anforderungen betreffend den Einbau einer kontrollierten Lüftung nicht in allen Gebäudeteilen erfüllt werden. Dennoch werden mit den oben beschriebenen Massnahmen wesentliche energetische Verbesserungen bei dem über 400-jährigen, denkmalgeschützten Gebäude erzielt. Die weitere Bearbeitung und Verhandlungen mit der Minergie-Fachstelle werden zeigen, ob eine Minergie- sowie ECO-Zertifizierung erreicht werden kann.

5.7 Aussenraum und Biodiversität

Die Aussenräume der Tagesschule werden kompakt und mit direktem Bezug zum Gebäudeinnern angeordnet. Der Allwetterplatz aus Walzasphalt dient gleichzeitig als Vorplatz und Wegverbindung von der Tagesschule zur Erschliessungsstrasse. Die Aufenthalts- und Naturspielbereiche liegen auf der Gebäuderückseite, eingebettet in die ansteigende Hanglage. Die Spielgeräte und Sitzbereiche sind mehrheitlich aus Holz und entsprechen dem Materialisierungskonzept vom Stadtteilpark. Alle Spielgeräte – es gibt Kletterpfade und Gerüste, eine Vogelschaukel, eine Rutschbahn sowie eine Wasserpumpe – liegen beschattet von bestehenden und neu gepflanzten Gehölzgruppen aus einheimischen, standortgerechten und ungiftigen Kleinsträuchern. Eine Linde beim Vorplatz erinnert an den Hofbaum. Die Grünflächen sind ein Halbtrockenrasen und zusammen mit den Sträuchern, Krautsäumen und Trittpfluren auch Naturersatzfläche.

Das Dachwasser wird heute direkt vor Ort versickert und soll auch in Zukunft, wenn immer möglich, versickert werden. Falls aus hydrogeologischen Gründen keine Versickerung des Dachwassers möglich sein sollte, muss eine andere Lösung erarbeitet werden (z.B. Ableitung in den Wysslochbach).

Mit dem vorliegenden Umgebungsgestaltungskonzept können die Vorgaben bezüglich Biodiversitätsflächen eingehalten werden.

5.8 Schadstoffe und Brandschutz

Bei der Schadstoffuntersuchung wurden an einzelnen Stellen festgebundene Schadstoffe, wie zum Beispiel asbesthaltiger Kitt bei Fenstern entdeckt. Diese werden im Rahmen der Sanierung fachgerecht entsorgt werden. Vorgezogene Massnahmen sind keine erforderlich.

Das Gebäude wird an die aktuell geltenden Brandschutzanforderungen angepasst. Eine Brandmeldeanlage ist nicht erforderlich. Die üblichen vom Schulamt vorgegebenen Sicherheitseinrichtungen sind vorgesehen.

5.9 Hindernisfreiheit

Das Wysslochgut ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht barrierefrei und soll dahingehend angepasst werden. Durch den Lifteinbau im Ökonomieteil werden nach der Sanierung alle Geschosse hindernisfrei erschlossen sein. Die Übergänge zu den Räumlichkeiten im Wohnstock werden zur verbesserten hindernisfreien Erschliessung wo möglich angepasst. Diese Anpassungen werden im Detail mit der Denkmalpflege abgesprochen. Die Toilettenanlage im Erdgeschoss soll genderneutral ausgeführt werden und enthält auch eine rollstuhlgängige Toilette.

5.10 Mobilität und Schulwegsicherheit

Hinsichtlich Schulwegsicherheit wurde im Perimeter Laubegg durch die Verkehrsplanung und in Zusammenarbeit mit der Schulleitung, dem Elternrat und der Kantonspolizei mittels einer grossflächigen Begehung mehrere Schwachstellen aufgezeigt. Die Mehrheit dieser Schwachstellen wurden im Rahmen des Projekts «Schulwegsicherheit konkret» bereits behoben oder sind derzeit in Bearbeitung. Für die restlichen Punkte wird noch eine Verbesserung erarbeitet werden. Die kleineren Kinder werden vor dem Mittagessen von Betreuungspersonen an ihrem Schulort abgeholt und in Gruppen zur Tagesschule begleitet.

Das Verkehrskonzept sieht vor, dass die Schülerinnen und Schüler aus den Schulgebäuden Laubegg und Sonnenhof die Tagesschule via Egelgasse erreichen werden. Der Güterumschlag für die Küche – welcher vorwiegend vormittags während der Schulzeit stattfindet, wenn keine Kinder vor Ort sind – wird von der Laubeggstrasse über die bestehende Wegverbindung erfolgen. Ob bis zur definitiven Umsetzung des Parkprojekts Anpassungen nötig sind, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft. Aktuell wird von höchstens drei Lastwagenfahrten pro Tag ausgegangen. Zur Vermeidung von gefährlichen Situationen durch rückwärts manövrierende Fahrzeuge, wird vor dem Wysslochgut eine Wendeschleife erstellt. Für die Bauphase ist eine taugliche und die Naturwerte schonende Lösung für die Baustellenlogistik vorgesehen.

5.11 Velo- und Scooterabstellplätze sowie Parkplätze

Auf dem Areal des Wysslochguts sind aktuell keine Autoabstellplätze vorhanden. Westlich vom Gebäude wird ein IV-Parkplatz sowie zusätzlich ein Parkplatz für die Anlieferung erstellt. Es werden 40 Abstellplätze für Tretroller geschaffen. Vor dem Gebäude sind zehn nicht überdachte Veloabstellplätze geplant. Vorgesehen sind Anlehnbügel, diese bieten besseren Halt und Schutz vor Diebstahl als andere Modelle. Mit der Realisierung der Volksschule Wyssloch stehen künftig dort die notwendigen Veloabstellplätze zur Verfügung. Da die Schule nun verzögert realisiert wird, sollen entlang des bestehenden Fusswegs zusätzlich 30 provisorische Abstellplätze erstellt werden.

5.12 Kinder- und Jugendmitwirkung

In Zusammenarbeit mit Familie und Quartier wurde eine Kinder- und Jugendmitwirkung durchgeführt. Anlässlich einer Begehung mit Kindern und Jugendlichen wurden deren Wünsche und Bedürfnisse an die neue Tagesschule abgefragt. Die Anliegen haben sich vor allem mit dem Aussenraum beschäftigt. Themen von der Beschattung durch Bäume, zu den Spielgeräten und der weiteren Bepflanzung sind geäußert worden. Die Haltung von Tieren wäre sehr erwünscht. Ein Grossteil der formulierten Anliegen wird bei der Umgebungsgestaltung umgesetzt werden können. Umsetzung und Mitmachaktionen während der Realisierung sind geplant und werden zu einem späteren Zeitpunkt organisiert.

5.13 Provisorien

Für die Realisierung der Tagesschule sind keine Provisorien erforderlich. Die Kinder und Jugendlichen gehen heute und bis zur Inbetriebnahme der Tagesschule Wysslochgut an den Standorten Laubegg und Sonnenhof in die Tagesschule.

5.14 Kunst und Bau

Gemäss Reglement über die Spezialfinanzierung betreffend Kunst im öffentlichen Raum und Kunst und Bau steht in Baukrediten für öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Bern ein Prozent der wertvermehrenden Baukosten (BKP 2 und 4) für Kunst und Bau zur Verfügung.

Während der Projektierungsphase wurde bestimmt, dass die Finanzierung eines gemeinsamen Kunst- und Bauprojekts der drei Projekte im Wyssloch über den Baukredit Neubau Volksschule Wyssloch erfolgt. Im vorliegenden Baukredit ist deshalb dafür kein Budget eingerechnet.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Teilung der beiden Projekte Tagesschule und Volksschule Wyssloch

Der Stadtrat bewilligte im Juni 2017 einen Projektierungskredit in der Höhe von 3,0 Mio. Franken (SRB Nr. 2017-341) für den Neubau einer Volksschule am Standort Wyssloch und den Einbau einer Tagesschule im Wysslochgut. Direkt nach dem Wettbewerbsverfahren wurden für das Schulgebäude und die Tagesschule separate Projekte gestartet. Dazu wurde auch der bisherige gemeinsame Projektierungskredit anteilmässig wie folgt auf die beiden Projekte aufgeteilt:

- Tagesschule Wysslochgut, PB19-008, 1,12 Mio. Franken
- Volksschule Wyssloch: PB15-033, 1,88 Mio. Franken

Die beiden Projekte sind baulich und funktional voneinander unabhängig und werden durch unterschiedliche Projektteams erarbeitet. Bereits im Projektierungskreditantrag wurde in Aussicht gestellt, dass die Projekte in der Weiterbearbeitung nach dem Wettbewerb allenfalls unabhängig voneinander und zeitlich verschoben weitergeführt werden. Obwohl die geografische Nähe Vorteile bringt, funktionieren sowohl Tagesschule als auch Volksschule unabhängig voneinander. Die Tagesschule Wysslochgut müsste auch gebaut und betrieben werden, wenn die Volksschule Wyssloch nicht realisiert werden kann. Die Stadtkanzlei hat dieses Vorgehen geprüft und kommt zum Schluss, dass aus erwähnten Gründen das Trennungsverbot nicht zur Anwendung kommt. Es handelt sich auch nicht um eine Umgehungsabsicht, da an der jeweiligen Zuständigkeit für den Baukredit nichts verändert wird – für beide Projekte ist für die Realisierung eine Volksabstimmung erforderlich. Beide Projekte benötigen für die Weiterplanung nach dem Bauprojekt und Baueingabe zudem eine Projektierungskrediterhöhung.

6.2 Projektierungskrediterhöhung

Der Anteil der kalkulierten Projektierungskosten für das Wysslochgut belief sich auf 1,12 Mio. Franken. Die Kostenzusammenstellung des Projektierungskredits für den Anteil Wysslochgut sah wie folgt aus:

Wettbewerb		180 000.00
Honorare (Generalplanung, Bauherrenleistungen, Expert*innen)	Fr	800 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren)	Fr	40 000.00
Reserve	Fr	100 000.00
Total Projektierungskredit bisher	Fr	1 120 000.00

Der damals kalkulierte Projektierungskredit wird nach Einreichung der Baueingabe im Herbst 2021 ausgeschöpft sein. Damit bis zur Volksabstimmung genügend Mittel für die Ausführungsplanung und Ausschreibungsphase zur Verfügung stehen und kein Projektunterbruch erforderlich ist, ist eine Erhöhung des Projektierungskredits von ursprünglich 1,12 Mio. Franken um Fr. 280 000.00 auf 1,4 Mio.

Franken erforderlich. Auch für das Projekt Neubau Volksschule Wyssloch wird für die weitere Planung voraussichtlich eine Projektierungskrediterhöhung erforderlich sein. Diese soll zu gegebener Zeit voraussichtlich ebenfalls gemeinsam mit dem Baukredit beantragt werden.

Kostenzusammenstellung Projektierungskrediterhöhung für die Gesamtsanierung und Einbau Tagesschule Wysslochgut:

Honorare (Architektur und Fachplanungen, Expert*innen)	Fr.	150 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	50 000.00
Reserve	Fr.	80 000.00
Projektierungskrediterhöhung	Fr.	280 000.00
<i>Bisheriger Projektierungskredit</i>	<i>Fr.</i>	<i>1 120 000.00</i>
Total Projektierungskredit neu	Fr.	1 400 000.00

* Kostenstand nach Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau, Oktober 20 = 101.2 Punkte (Basis 2010), MwSt. inbegriffen

6.3 Anlagekosten

In den Baukosten sind die Sanierungsmassnahmen vom Bestand, energetische Aufwertungen, statische Ertüchtigungen, den Einbau der Tagesschule, der westliche Anbau sowie die Umgestaltung und Aufwertung des Aussenraums eingerechnet.

Die geschätzten Anlagekosten gemäss Projektbeschreibung (Kostenvoranschlag, Kosten für Projektierung und Bau) für Sanierung und Einbau betragen 9,875 Mio. Franken und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Mit dem Zuschlag für die Kostenungenauigkeit von rund 10% ergibt dies ein Kostendach von 10,7 Mio. Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	937 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	5 915 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	481 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	571 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	1 696 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	275 000.00
Anlagekosten	Fr.	9 875 000.00
Kostenungenauigkeit ($\pm 10\%$ Prozent BKP 1 – 4 und 9)	Fr.	825 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	10 700 000.00

* Kostenstand nach Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau, Oktober 20 = 101.2 Punkte (Basis 2010), MwSt. inbegriffen

Die bewilligten Projektierungskosten (Anteil) von 1,12 Mio. Franken und die beantragte Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 280 000.00 auf 1,4 Mio. Franken sind im Baukredit enthalten. Weiterführende Informationen zu den Baukosten können der beiliegenden Projektdokumentation entnommen werden.

6.4 Kostenanalyse und -optimierungen

Vertiefte Untersuchungen und Sondagen im Rahmen des Vorprojekts haben gezeigt, dass der aufgelaufene Unterhalt grösser und damit die Kosten für Sanierung und Restaurierungen wesentlich höher ausfallen als in der Kalkulation für den Projektierungskredit angenommen. Ein weiterer kostentreibender Faktor ist die erforderliche Unterfangung der Aussenwände des Ökonomietrakts. Dies ist nebst statischen Gründen insbesondere auch zur Erreichung der hindernisfreien Übergänge auf den oberen Geschossen erforderlich. Nach Abschluss des Vorprojekts wurde daher das Projekt noch einmal hinterfragt und zusätzlich Standortalternativen für die Unterbringung der Tagesschule geprüft. Dies Überprüfung bestätigte, dass keine kostengünstigeren und bezüglich Standort und Betrieb bes-

sere Alternativen innerhalb des Schulkreises vorliegend sind. Entscheidend dabei ist, dass die Instandsetzungskosten für die Liegenschaft Laubeggstrasse 111 ohnehin anfallen werden. Bedingt durch die denkmalpflegerische Restaurierung und die vorgesehene Nutzung in der vorhandenen Struktur ist mit höheren Kosten als für einen Neubau zu rechnen. Die für das ehemalige Bauerngut sehr gut geeignete öffentliche Nutzung einer Tagesschule mitten in einer Grünanlage, der Gegenwart für eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes, welche ohnehin anfallen würden sowie die zusätzlich generierte Hauptnutzfläche im Bestand ohne zusätzlichen Landverbrauch kann diesen Nachteil gesamtheitlich betrachtet mehr als nur wettmachen.

Die Bauprojektphase wurde mit einer Kosteneinsparungsvorgabe von 5 % ausgelöst. Dieses Sparziel konnte insbesondere mit der Vereinfachung des Lüftungskonzepts sowie weiteren Optimierungen erreicht werden. Das Sparpotenzial einer Fertigungsküche anstelle einer Produktionsküche von rund Fr. 300 000.00 wurde nach intensiven Diskussionen verworfen (siehe auch Kapitel 5.4).

6.5 Zusatzbestellungen und Mehraufwände

Das Projekt wurde seit dem Wettbewerb im Bereich der Galerie vergrössert. Die dadurch verursachten Mehrkosten von Fr. 50 000.00 rechtfertigen sich jedoch mit der dadurch um 70 m² gewonnenen Aufenthaltsfläche. Zudem wurde das Raumprogramm im Laufe der Projektierung mit einem Mehrzweckraum ergänzt.

Da die Tagesschule vor den beiden anderen geplanten Projekten Neubau Volksschule sowie Realisierung Stadtteilpark umgesetzt wird, sind Vorinvestitionen im Umfang von rund Fr. 240 000.00 (Traforum, Medienerschliessung, Unterstand Betriebsfahrzeuge) erforderlich.

6.6 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

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

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	10 700 000.00	10 255 500.00	9 811 000.00	417 000.00
Abschreibung 4 %	417 000.00	417 000.00	417 000.00	417 000.00
Abschreibung 10 %	27 500.00	27 500.00	27 500.00	0.00
Zins 1.22 %	130 540.00	125 120.00	119 695.00	5 085.00
Kapitalfolgekosten	575 040.00	569 620.00	564 195.00	422 085.00

6.7 Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Für das Schulamt als Nutzer entstehen nachstehende Folgekosten:

Flächenkosten pro Jahr	Fr.	130 100.00
Nutzer Ausbau/Ausstattung pro Jahr, Amortisation über 10 Jahre	Fr.	31 200.00
Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	85 600.00
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	246 900.00

6.8 Entnahme aus Spezialfinanzierung Schulbauten

Das Projekt Gesamtanierung und Einbau Tagesschule Wysslochgut ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten enthalten (unter Volksschule Wyssloch, Neubau inkl. Tagesschule und Garderoben). Somit kann für das Projekt eine entsprechende Entnahme beantragt werden. In der Spezialfinanzierung Schulbauten sind per 31. Dezember 2020 für das vorliegende Projekt Fr. 758 175.00 reserviert. Somit können über die Nutzungsdauer von 25 Jahren im

ausserordentlichen Ertrag jährlich Fr. 30 327.00 entnommen werden, was zu einer entsprechenden Entlastung der Erfolgsrechnung des Allgemeinen Haushalts führt.

7. Voraussichtliche Termine

Bauprojekt und Kostenvoranschlag	Frühjahr 2021
Volksabstimmung	13. Februar 2022
Baubeginn	3. Quartal 2022
Bauende	2. Quartal 2024

8. Nutzen des Geschäfts

Das Wysslochgut ist heute eine stark sanierungsbedürftige Liegenschaft mit lediglich einer Wohnung in sehr einfachem Standard sowie Lagerflächen im Ökonomieteil. Der Einbau der Tagesschule ins Wysslochgut bietet die grosse Chance für einen zentralen Tagesschulbetrieb im Wyssloch und gleichzeitig eine angemessene, öffentliche Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes im Wysslochtäli. Mit der Sanierung wird der Werterhalt der Liegenschaft sichergestellt und das grosse Volumen des aktuell unternutzten Ökonomieteils mit seinem einzigartigen ehemaligen «Heubühnen-Raum» dient vielen Kindern als Aufenthalts- und Essort. Der ehemalige Wohnstock mit den eher kleinteiligen Räumen bietet ideale Voraussetzungen für Spiel- und Rückzugsräume.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wegbeziehungen zu den Schulstandorten Laubegg und Sonnenhof. Gleichzeitig wird das Laubegg Schulhaus mit dem Auszug der Tagesschule entlastet. Das vorliegende Projekt gewährleistet nach der Sanierung eine energieeffiziente und unterhaltsfreundliche Anlage mit entsprechend tiefen Lebenszykluskosten. Die effiziente Gebäudetechnik und eine Wärmepumpe mit Erdsonden sorgen für tiefe Energiekosten.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Gesamtsanierung Wysslochgut und Einbau Tagesschule; Projektierungskrediterhöhung und Baukredit (Abstimmungsbotschaft).
2. Er genehmigt die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 120 000.00 um Fr. 280 000.00 auf Fr. 1 400 000.00 Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB19-008.
3. Der Stadtrat genehmigt die Abstimmungsvorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
 - 3.1 Für die Gesamtsanierung Wysslochgut und den Einbau Tagesschule wird ein Baukredit von Fr. 10 700 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB19-008, bewilligt. Der Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1 400 000.00 ist im Baukredit enthalten.
 - 3.2 Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen der Gesamtsanierung Wysslochgut und des Einbaus Tagesschule werden Fr. 758 175.00 in der Spezialfinanzierung Schulbauten reserviert. Ab Inbetriebnahme werden während 25 Jahren jährlich Fr. 30 327.00 der Spezialfinanzierung entnommen.
 - 3.3 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

4. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 1. September 2021

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Projektdokumentation
- Entwurf Abstimmungsbotschaft