

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

**Gesamtsanierung Volksschule Elfenau Pavillons; Projektierungskredit**

**1. Worum es geht**

Am Schulstandort Manuel des Schulkreises Kirchenfeld-Schosshalde gibt es zu wenig Schulraum im Primarstufenbereich. Im Jahr 2014 wurde Hochbau Stadt Bern deshalb mit der Planung und Ausführung eines Ersatzneubaus mit insgesamt fünf Klassen der Schulanlage Elfenau beauftragt. Eine Machbarkeitsstudie zeigte aber auf, dass eine Erweiterung realistisch nur möglich ist, wenn mindestens einer der beiden Pavillons abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt wird. Mit der Revision des denkmalpflegerischen Bauinventars wurde die Volksschule Elfenau unter Vorwirkung per 1. Januar 2017 neu als erhaltenswert eingestuft. Diese Tatsache wie auch die aussenräumliche Qualität der Schulanlage hat Hochbau Stadt Bern dazu bewogen, nochmals mögliche Alternativstandorte zu prüfen. Dabei erwies es sich als zweckmässiger, den zusätzlichen Schulraum in der nahegelegenen Manuel-Schule unterzubringen, indem der dortige Basisstufen trakt um ein Geschoss erhöht wird. Der Gemeinderat hat diese Projektänderung der laufenden Gesamtsanierung Volksschule Manuel genehmigt. Am Schulstandort Elfenau müssen so zukünftig anstelle der geplanten fünf nur noch drei Klassen geführt werden. Je eine Basisstufenklasse soll in den Schulpavillons I und II am Kistlerweg 25 beziehungsweise an der Forrerstrasse 3 und eine Basisstufenklasse im Kindergartengebäude am Kistlerweg 20 untergebracht werden.

Die beiden Schulpavillons I und II und das Kindergartengebäude sollen zur Erfüllung der Basisstufentauglichkeit in ihrer jeweiligen Raumstruktur angepasst werden. Zudem sollen die Gebäude und der Aussenraum optimiert und hindernisfrei erschlossen werden. Nebst den Anpassungen für den Schulbetrieb werden die beiden Gebäude saniert und energetisch den aktuellen Anforderungen angepasst.

Für die Erarbeitung eines entsprechenden Bauprojekts wird dem Stadtrat ein Projektierungskredit von Fr. 600 000.00 beantragt.



Schulpavillon I am Kistlerweg 25



Schulpavillon II an der Forrerstrasse 3



Kindergartenpavillon am Kistlerweg 20



Aussenraum zwischen Schulpavillon I und II

## 2. Ausgangslage

Die drei eingeschossigen Gebäude der Volksschule Elfenau sind baulich in einem schlechten Zustand. Die denkmalpflegerisch erhaltenswerten Schulpavillons I und II beherbergen heute jeweils zwei Primarklassen. Die beiden Gebäude sollen einer Gesamtsanierung unterzogen werden, da die Bausubstanz sanierungsbedürftig ist. Zudem sollen die Gebäude sowie der Aussenraum hindernisfrei erschlossen werden.

Das Kindergartengebäude wurde für zwei Kindergartenklassen erbaut. Seit der Erstellung wurden in unregelmässigen Abständen kleinere Anpassungen und Instandsetzungen vorgenommen. Kindergarten und Aussenraum sind jedoch sanierungsbedürftig. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist das Gebäude aus den Fünfzigerjahren als «beachtenswert» aufgeführt.



Lageplan

### 3. Projektentwicklung

Seit Sommer 2016 wird die Schulanlage Manuel gesamtsaniert und erweitert. Im November 2015 hatten die Stimmberechtigten der Stadt Bern einen entsprechenden Baukredit gutgeheissen. Die nahegelegene Volksschule Efenau sollte in einem unabhängigen Projekt ebenfalls saniert und erweitert werden. Um die Schulanlage Manuel zu entlasten, sollten gemäss Bestellung des Schulamts vom September 2013 die Klassen aus der Efenau am Standort der Volksschule verbleiben und, abgesehen vom Sportunterricht, vor Ort über die notwendigen Spezialräume verfügen. Spätere Abklärungen zeigten, dass es zweckmässiger ist, den zusätzlichen Schulraum in der Manuel-Schule unterzubringen. Dies, weil eine Erweiterung der Volksschule Efenau ohne Abbruch mindestens eines der denkmalgeschützten Pavillons nicht möglich gewesen wäre. Zudem sollen dank der neuen Lösung Synergien am Standort der Volksschule Manuel genutzt werden. Der Gemeinderat entschied deshalb im Februar 2017, den Basisstufentrakt bei der Volksschule Manuel um ein Geschoss aufzustocken und damit im bisher eingeschossigen Bau sechs statt vier Klassenzimmer zu realisieren. Die entsprechende Projektänderung wurde im Mai 2017 beim Regierungsstatthalteramt eingereicht und im August 2017 bewilligt. Die Fertigstellung des vergrösserten Basisstufentrakts ist auf Herbst 2018 terminiert. Die Mehrkosten können im bewilligten Kredit Volksschule Manuel aufgefangen werden. Eine Erweiterung der Volksschule Efenau ist somit nicht mehr nötig. Die Sanierung und basisstufentaugliche Aufwertung der Anlage bleibt hingegen in ihrer Dringlichkeit bestehen.

### 4. Das Projekt

Am Schulstandort Efenau müssen dank der Aufstockung des Basisstufentrakts der Volksschule Manuel gemäss den aktuellen Schülerprognosen nur noch drei Klassen geführt werden. Davon sollen zwei Basisstufenklassen in den beiden Schulpavillons I und II sowie eine Basisstufenklasse im Kindergartengebäude untergebracht werden. Trotz der prognostizierten Stabilität der Schülerinnen- und Schülerzahlen im Einzugsgebiet der VS Efenau soll während der Projektierung untersucht werden, wie die Gebäude einen allfälligen zusätzlichen Raumbedarf für eine Klasse auffangen könnten.

Bei der Überprüfung des Zustands der Gebäude wurde festgestellt, dass insbesondere die Gebäudehülle (Fassade, Fenster und Dach) sowie die haustechnischen Anlagen der Gebäude sanierungsbedürftig sind und in naher Zukunft instandgesetzt werden müssen. Die Projektierung soll Aufschluss über den Eingriffsgrad der baulichen Massnahmen geben.

Mit den notwendigen Anpassungen in den beiden Schulpavillons und dem Kindergartengebäude sowie einer Teilaufhebung des Kistlerwegs (Quartierweg zwischen Kindergartengebäude und Schulpavillon I) und dem dadurch entstehenden zusammenhängenden Aussenraum sollen die Liegenschaften zu einer hindernisfreien, grosszügigen Schulanlage ausgebaut werden. Der Miteinbezug der Schulkinder in die Projektarbeiten wird sichergestellt. Der Prozess wird durch das Jugendamt geleitet.

#### 4.1. Schulpavillon I Kistlerweg 25 und Schulpavillon II Forrerstrasse 3

Der Schulpavillon I wurde 1929 erstellt. Der Schulpavillon II datiert von 1932/33 und befindet sich in rund 55 Metern Distanz nordwestlich des Schulpavillons I. Beim Schulpavillon I handelt es sich um einen rund 19,8 auf 11,25 Meter grossen, eingeschossigen Holzbau, welcher mit Schindeln verkleidet ist. Der Schulpavillon II lehnt sich an das Projekt des ersten Pavillons an, weist jedoch mit 20,8 auf 13,9 Metern ein leicht grösseres Grundmass auf. Der Kellerbereich vom Pavillon II ist im Vergleich zu demjenigen des Pavillons I leicht grösser und wird von der Schule auch für den Werkunterricht und als Lager genutzt. In ihren Grundstrukturen enthalten die beiden Pavillons zwei relativ kleine Klassenzimmer und kleinste Nebenräume, die den Anforderungen des Richtraumprogramms für Basisstufen nicht genügen. Wie der Schulpavillon I ist auch der Schulpavillon II ein mit Schindeln

verkleideter Holzbau. Die beiden denkmalpflegerisch als erhaltenswert inventarisierten Schulpavillons I und II sollen zur Erfüllung der Basisstufentauglichkeit in ihrer jeweiligen Raumstruktur angepasst und saniert werden.

#### *4.2. Kindergarten Kistlerweg 20*

Das eingeschossige Kindergartengebäude stammt aus dem Jahr 1951. Die innere Raumstruktur soll dahingehend angepasst werden, dass eine Basisstufenklasse geführt werden kann. Der von der städtischen Denkmalpflege als beachtenswert inventarisierte Pavillonbau soll im Zuge der Anpassung an die betrieblichen Anforderungen der Schule saniert werden.

Aufgrund der aktuellen Zonenzugehörigkeit (Wohnzone) ist in diesem Gebäude eine Schulnutzung (Basis- oder Primarstufe) nicht möglich. Parallel zur Projektierung soll deshalb eine Zonenplanänderung für die Parzelle 2118/4 Kistlerweg 20 in Gang gesetzt werden.

#### *4.3. Umgebung*

Der Aussenraum der beiden Schulpavillonbauten und des Kindergartens soll den schulischen Anforderungen angepasst werden. Dazu sollen durch eine Teilaufhebung des Kistlerwegs und dem dadurch entstehenden Aussenraum die beiden Liegenschaften zu einer gemeinsamen Schulanlage zusammenwachsen. Die Kinder können somit den damit entstehenden, zusammenhängenden Aussenraum als Pausen- und Spielplatz nutzen. Der Wunsch einer Teilspernung wurde auch von Seiten der Quartierbevölkerung geäussert und wird im Zuge der Projektierung entsprechend geprüft. Für die Notfalldienste ist weiterhin eine Zufahrt möglich. Im Zuge der Umgestaltung des Aussenraums sollen zusätzlich Möglichkeiten gesucht werden, Lärmimmissionen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren.

In Zusammenarbeit mit Stadtgrün wird die naturnahe Gestaltung des Aussenraums unter Berücksichtigung des Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern gewährleistet.

#### *4.4. Mobilität*

Die Schulanlage Elfenau verfügt heute über keine Autoparkplätze. In Zusammenhang mit der Teilspernung des Kistlerwegs wird die Schaffung eines Umschlags- und eines hindernisfreien Parkplatzes geprüft. Die Schülerinnen und Schüler der Basisstufen dürfen noch nicht mit dem Velo zur Schule kommen. Es sind deshalb nur sechs Veloabstellplätze für Lehrpersonen zu erstellen. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, vor den einzelnen Pavillons Tretroller einzustellen. Die Schulwegsicherheit wird im Rahmen der Projektierung in Zusammenarbeit mit der Verkehrsplanung geprüft.

#### *4.5. Energiestandard und Photovoltaikanlage*

Für die beiden Schulpavillon-Bauten wird nach der Sanierung der Minergie-Eco-Standard angestrebt. Dies erfordert eine umfassende Erneuerung von Gebäudehülle und Haustechnik. Die Gebäudehülle muss im Keller-, Dach- und Fassadenbereich wo möglich gedämmt werden. Die Fenster und Türen müssen ersetzt oder stark aufgebessert werden. Die Verwendung von erneuerbaren Energien insbesondere für die Wärmeaufbereitung ist vorgesehen.

Da die Dachflächen relativ klein und teils stark verschattet sind, ist ein bautechnisch sinnvoller und wirtschaftlicher Einbau einer Photovoltaikanlage eher schwierig und muss mit den Ansprüchen der geschützten Bausubstanz abgeglichen werden. Die Dachflächen sollen trotzdem im Verlauf der Projektierung Energie Wasser Bern (ewb) sowie weiteren interessierten Organisationen wie z.B. Sunraising zur Erstellung einer PV-Anlage angeboten werden.

#### 4.6. Bauprovisorien

Die Sanierung der Schulgebäude kann aufgrund der engen Raumverhältnisse nicht unter Betrieb durchgeführt werden. Während der Projektierung werden die Etappierung der Baumassnahmen und falls notwendig die Auslagerung des Schulbetriebs während der Bauzeit vertieft geprüft.

### 5. Nutzen des Geschäfts

Mit den beschriebenen Massnahmen wird eine zusammenhängende Schulanlage mit grosszügigem Aussenraum im Quartier geschaffen, welche den pädagogischen und funktionalen Anforderungen der Volksschule gerecht wird und entsprechende Raumbedürfnisse im Schulkreis Kirchenfeld Schosshalde abdeckt. Die Gebäude werden vollumfänglich instandgesetzt, um deren Wert zu erhalten und Folgeschäden zu vermeiden. Die Bauten und deren Umgebung sind künftig hindernisfrei zugänglich. Die Schulpavillons sind basisstufentauglich und erfüllen das RICHTRAUMPROGRAMM. Die energetische Aufwertung der Gebäude entspricht der Strategie der Stadt, die aktuellen Energieeffizienzstandards konsequent und objektgetreu umzusetzen, und trägt dazu bei, die Unterhaltskosten langfristig zu senken. Die Gesamtanlage kann effizient und nachhaltig betrieben werden. Durch eine mögliche Verbindung der Aussenräume im Strassenraum (Teilaufhebung Kistlerweg) wird die Schulanlage als Gesamtanlage aufgewertet. Künftig wird die Schulanlage ausschliesslich von Kindern im Alter von vier bis acht Jahren genutzt. Die geplante Sanierung ermöglicht die Umgebungsgestaltung speziell für diese Altersgruppe. Die Anpassung an die Anforderungen des RICHTRAUMPROGRAMMS ermöglicht künftig die Umsetzung zeitgemässer Unterrichtsformen wie Gruppenarbeiten oder abteilungsweisem Unterricht in den dafür vorgesehenen Räumen. Auch die Lehrpersonen erhalten für die Unterrichtsvorbereitung oder Elterngespräche definierte Räume.

### 6. Kosten und Finanzierung

#### 6.1. Projektierungskredit

Für die Projektierung wird ein Projektierungskredit von Fr. 600 000.00 beantragt. Der Projektierungskredit wird später in den Baukredit eingerechnet.

Bestandsaufnahme (Plangrundlagen, Schadstoffuntersuchungen, etc.)	Fr.	33 000.00
Honorare (Architekt und Fachplaner bis und mit Ausschreibung, Experten)	Fr.	410 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	85 000.00
Reserve	Fr.	72 000.00
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>600 000.00</b>

\*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2017: 98.5 Punkte, MwSt. inbegriffen

Der Gemeinderat hat einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 bewilligt, um das Planerwahlverfahren starten zu können. Dieser ist im beantragten Projektierungskredit von Fr. 600 000.00 enthalten.

#### 6.2. Anlagekosten

Die Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$  wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellt und mit Kennzahlen aus vergleichbaren, realisierten Projekten abgeglichen.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	220 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	2 620 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	1 150 000.00
BKP 5	Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	820 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	190 000.00
<b>Total Anlagekosten (ohne Kostendachzuschlag)</b>		<b>Fr</b>	<b>5 000 000.00</b>

\*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2017: 98.5 Punkte, MwSt. inbegriffen.

### 6.3. Kapitalfolgekosten

Der Projektierungskredit wird später im Hauptkredit aufgenommen. Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zum entsprechenden Abschreibungssatz der Kategorie. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Investitionskosten.

### 6.4. Entnahme aus Spezialfinanzierung Schulbauten

Das Projekt Gesamtanierung Volksschule Eifenau ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten enthalten. Bei Vorlage des Baukredits wird eine entsprechende Reservierung der Mittel aus der Spezialfinanzierung Schulbauten vorgenommen werden.

### 6.5. Raum- und Nebenkosten

Die Raumkosten sowie Heiz- und Betriebskosten werden mit dem Baukreditantrag berechnet.

### 6.6. Personalfolgekosten

Die Personalfolgekosten werden mit dem Baukreditantrag berechnet.

## 7. Voraussichtliche Termine

Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	2. Quartal 2019
Genehmigung Baukredit Stadtrat	1. Quartal 2020
Baubeginn	3. Quartal 2020
Bauende	3. Quartal 2024

## Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Gesamtanierung Volksschule Eifenau Pavillons; Projektierungskredit.
2. Der Stadtrat genehmigt einen Projektierungskredit von Fr. 600 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB12-037. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 5. September 2018

Der Gemeinderat