



Projektdokumentation
Kindergarten Baumgarten, Erweiterung
Baukredit

KIN
DER
GAR
TEN
BAUM
GAR
TEN

Projektbeteiligte

Nutzervertretung

Direktion für Bildung, Soziales und Sport

Bauherrenvertretung

Präsidialdirektion,
Hochbau Stadt Bern

Eigentümerversvertretung

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik,
Immobilien Stadt Bern

Impressum

Präsidialdirektion
Hochbau Stadt Bern
Schwanengasse 10
3011 Bern
031 321 66 11

Bern, 3. Dezember 2014

INHALTS VER ZEICH NIS

Projektkurzinformationen	2
Übersicht / Situation	3
Ausgangslage	4
Projektbeschrieb	6
Fotos und Pläne	8
Kostenvoranschlag	10
Kostenanalyse	12
Referenzobjekte	14
Glossar	15

Projektkurzinformationen

Projektkurzbeschreibung

Im Umfeld Baumgarten ist in den letzten Jahren in grösserem Ausmass zusätzlicher neuer Wohn-raum entstanden. Der Schulkreis 1 Kirchenfeld - Schosshalde weist gegenüber den bisherigen Prognosen stark ansteigende Schülerzahlen für das kommende Schuljahr auf. Die Klassenzahlen steigen per Sommer 2014 stark an. Die erwartenden zusätzlichen Klassen lassen sich aufgrund Platzmangels nicht in die Volksschule Bitzios unterbringen. Zur Sicherstellung des benötigten Schulraumes soll die bereits früher vorgesehene Erweiterung des Kindergartens Baumgarten umgesetzt werden. Dem Stadtrat wird mit vorliegendem Antrag ein Projektierungs- und Baukredit von 1 750 000.00 beantragt.

Standort

Nussbaumstrasse 32a und 32b, 3006 Bern

Provisorische Termine

Projektierung	Juni bis Oktober 2014
Baukredit	Februar 2014
Baubeginn	März 2015
Bauende	September 2015

Fläche

Geschossfläche neu	242 m ²
Hauptnutzfläche neu	138 m ²

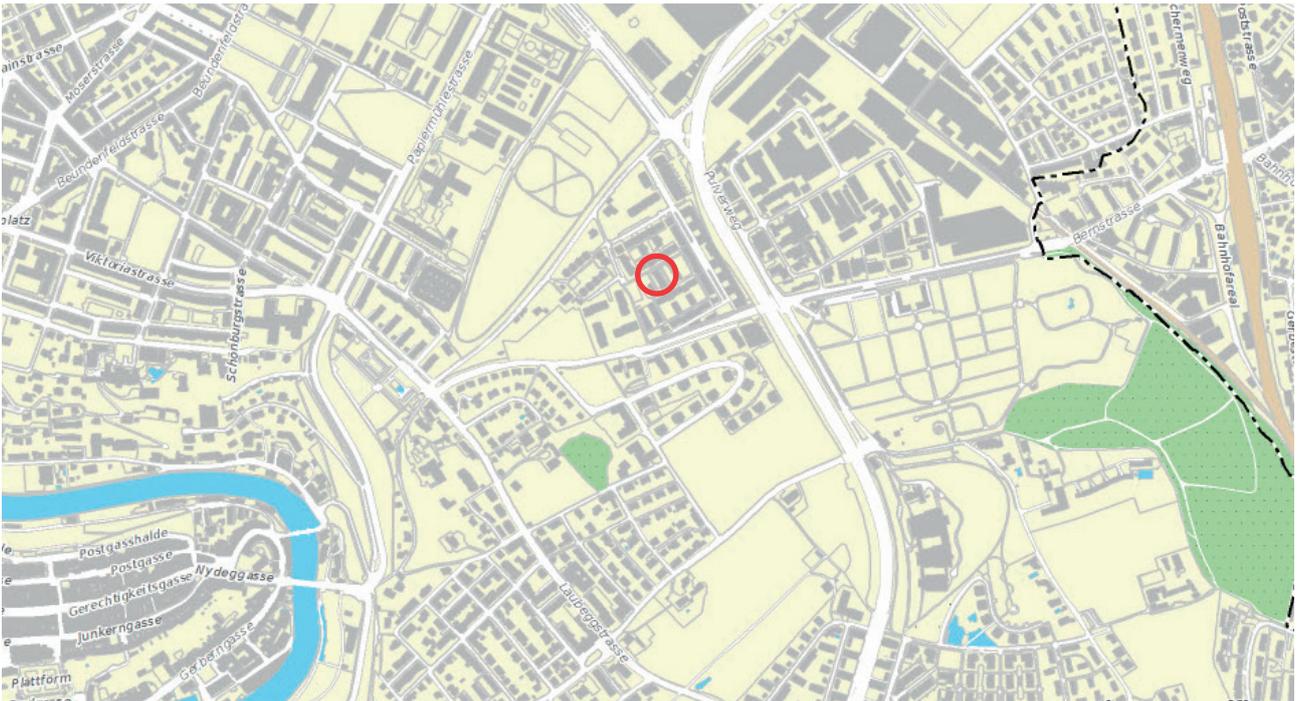
Kosten

Projektierungskredit	Fr. 150 000.00
Anlagekosten (Kostenvoranschlag)	Fr. 1 584 500.00
Kostendach Kreditantrag	Fr. 1 750 000.00

Voraussetzung für die Gewährleistung der Ausführungs-termine sind die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung und die Genehmigung des Baukredits durch den Stadtrat bis Ende Februar 2015. Ausserdem sind Hochbau Stadt Bern (HSB) und Immobilien Stadt Bern (ISB) sowie die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) auf die Unterstützung aller betroffenen Direktionen und Ämter angewiesen. Insbesondere muss in folgenden Prozessen eine Beschleunigung stattfinden, um eine Umsetzung auf den geplanten Termin zu gewährleisten:

- Baubewilligungsverfahren (Bauinspektorat und Regierungsstatthalteramt)
- Vorabklärungen mit Direktionen und Ämter (sind erfolgt)
- Politischer Prozess inklusive Vorleistungen (Kommission, Sekretariatsarbeiten)
- Ausschreibung
- Ausführung (Vorbereitungsarbeiten vor Baubewilligung)

Übersicht / Situation



Die bereits früher geplante Erweiterung des Kindergartens (rot)

Ausgangslage

Massnahmen zur Bewältigung des Schulraumbedarfs

Um Raum für die zusätzlichen Klassen zu erhalten, sind mehrere Massnahmen umgesetzt oder in Planung. Diese betreffen nicht nur die direkte Umgebung des Schulhauses Bitzios, sondern auch Quartiere, aus denen die Kinder das Schulhaus Bitzios besuchen. Folgende Standorte für neue Basisstufen sind in Planung oder bereits realisiert:

- Doppelkindergarten Haspelweg, realisiert 2013
- Gemeindehaus Burgfeld, Bestellung 2014
- Miete Kirchgemeindehaus Schosshalde, Bestellung 2014

Die steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen haben dazu geführt, dass bereits im Schuljahr 2014/15 eine Kindergartenklasse provisorisch in einem Schulzimmer des Schulhauses Bitzios geführt werden muss. Für zusätzliche Kinder wird dringend ein neuer Basisstufenraum benötigt.

Bereits heute besuchen Kinder aus dem Quartier Baum-

garten den Kindergarten Haspelweg, da der vorhandene Kindergarten nicht mehr ausreicht.

Zur Sicherstellung des benötigten Schulraumes soll deshalb – wie in der Überbauungsverordnung bereits angedacht – der heutige Kindergarten Baumgarten um eine zusätzliche Basisstufe erweitert werden.

Die terminliche Situation des Bauvorhabens erlaubt einen Bezug der vorgesehenen Erweiterung des Kindergartens Baumgarten frühestens ab Herbst 2015.

Ab Schulbeginn im Sommer 2015 bis zum Bezugstermin muss deshalb für eine Klasse ein Betriebsprovisorium gefunden werden.

Aktuell zeichnet sich eine Lösung im Haus der Religionen an der Laubeggstrasse 21 ab. Das bedeutet, dass die Kinder entlang der Ostermundigenstrasse bis zum Kindergarten marschieren und dort die Laubeggstrasse queren müssen.



Ansicht bestehender Kindergarten von Süden mit Quartiersspielplatz im Vordergrund

Projektbeschreibung

Die Realisierung des Baumgartenquartiers erfolgte in drei Bauetappen. Die Erstellung der dazu notwendigen Kindergartenbauten wurde deshalb ebenfalls etappiert vorgesehen.

Die jetzt notwendige Erweiterung des Kindergartens versteht sich deshalb als vorgesehene bauliche Ergänzung im Siedlungsperimeter Baumgarten. Ein angemessener Aussenbereich für die beiden Basisstufenklassen als Spiel- und Erholungsfläche bleibt gewährleistet.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde Bern; die Burgergemeinde hat die Parzelle 4322 mit 1107 m² der Einwohnergemeinde im Rahmen des Infrastrukturvertrages vom 17. Juni 1993 per Abtretungsvertrag überlassen.

Als baurechtliche Grundlage ist die Überbauungsordnung von 1993 verbindlich. Baulinien und die festgelegten Baumasse sind einzuhalten.

Bestehender Kindergarten 2001

Ausgelöst durch den Bau der Siedlung Baumgarten wurde im Jahr 2001 ein Kindergarten im Perimeter der neuen Überbauung erstellt und auf Schulbeginn im August 2001 in Betrieb genommen. Auf der dafür zur Verfügung stehenden Landparzelle war seit Planungsbeginn westseitig eine Erweiterung für eine zweite gleich grosse Kindergarteneinheit vorgesehen. Der bestehende Kindergarten entspricht noch nicht den räumlichen Anforderungen für den Basisstufenunterricht und wird im Zusammenhang mit einer Erweiterung baulich angepasst. Das Gebäude ist nach dreizehn Betriebsjahren noch in einem guten Zustand; einzig die Wärmeerzeugung mittels Gastherme wird im Zusammenhang mit der Erweiterung durch eine Erdsondenwärmepumpe ersetzt.

Neuer Erweiterungsbau

Für die Erweiterung steht die gleiche Grundrissgrösse wie beim bestehenden Kindergarten zur Verfügung. Um die Raumanforderungen für die Basisstufe erfüllen zu können und den knappen Raum möglichst optimal zu bespielen sollen Zugangsbereiche und WC-Anlagen von beiden Kindergärten gemeinsam genutzt werden. Nebenräume sind im Untergeschoss untergebracht. Konstruktion und Erscheinungsbild der Erweiterung sollen sich nach dem bestehenden Gebäude orientieren und ebenfalls in Holztafelbauweise mit horizontaler Holzschalung ausgeführt werden. Die energetischen Anforderungen an Gebäude sind seit dem Jahr 2001 massiv gestiegen. Den gesetz-

lich geforderten energetischen Anforderungen an den Neubau wird mit optimierter Dämmung der Gebäudehülle Rechnung getragen. Eine Zertifizierung nach Minergie ist jedoch nicht möglich, da die erforderlichen Dämmstärken innerhalb des zur Verfügung stehenden Platzes nicht sinnvoll erbracht werden können. Die Anwohnerschaft und die Fachstelle SpielRaum DOK wurde bei der Aussenraumgestaltung miteinbezogen.

Geprüfte Alternativen

Direkt betroffene Anwohnerinnen und Anwohner der dritten Bauetappe sind mit der Bitte um eine Besprechung ihrer Anliegen an das Schulamt gelangt. Sie befürchten durch die Erweiterung des Kindergartens eine starke Beeinträchtigung ihrer Wohneinheiten und schlagen Alternativen zum vorgesehenen Standort des Kindergartens vor. Eine Delegation der Stadtverwaltung hat sich mit diesen Anwohnerinnen und Anwohnern zu einem informellen Gespräch getroffen. Hochbau Stadt Bern, Immobilien Stadt Bern, das Schulamt und das Planungsteam haben mögliche Alternativen zum Standort, wie er seit 1993 in der geltenden Überbauungsordnung genau festgelegt ist, geprüft. Diese Alternativen haben sich allerdings gegenüber dem geplanten, die planerischen und rechtlichen Vorgaben einhaltenden Anbau in verschiedener Hinsicht als klar nachteilig erwiesen.

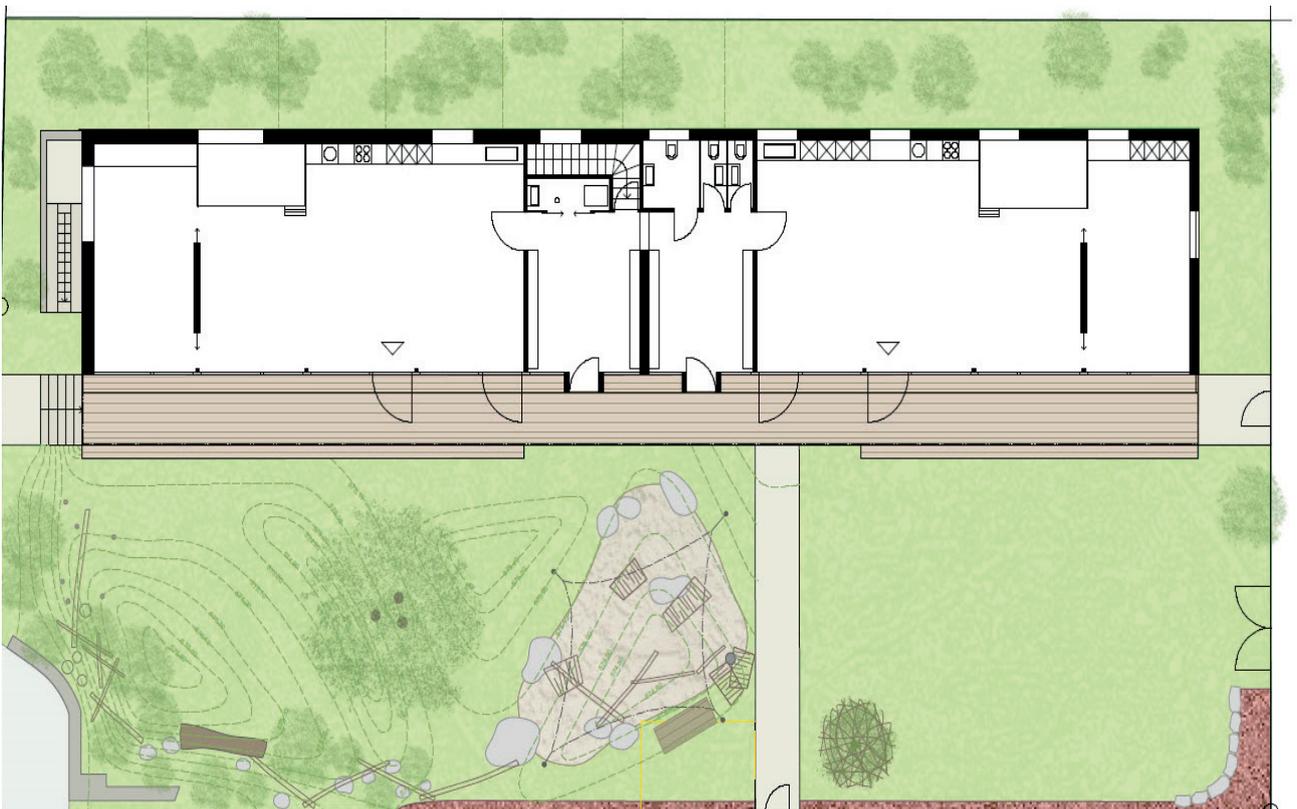
Weitere geeignete Zumietobjekte im umliegenden Quartier zu finden hat sich als kaum zielführend erwiesen. Der Abschluss eines befristeten Mietvertrages, welcher zudem eine Umnutzung des Objekts voraussetzt, ist für einen Vermieter kaum attraktiv und zonenrechtlich problematisch. Wohnungen sind aufgrund der Raumstrukturen sowie der fehlenden Aussenspielbereiche meist ungeeignet für eine Nutzung als Basisstufen.

Der Gemeinderat hat sich deshalb entschlossen, das vorgesehene Projekt weiterzuerfolgen und hat ein entsprechendes Baugesuch mit der ursprünglich in der Überbauungsordnung festgelegten Erweiterung einreichen lassen.

Fotos und Pläne

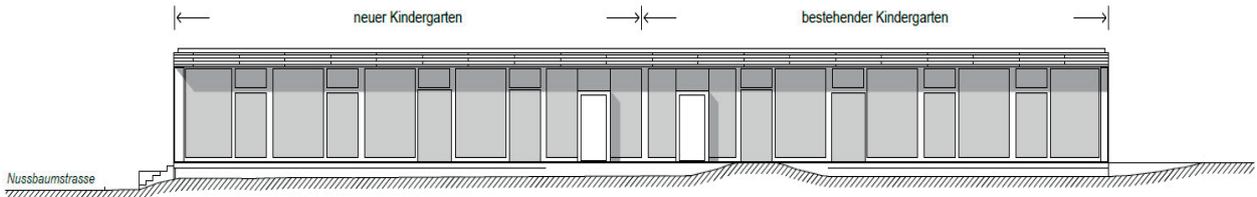


Baufeld für den Erweiterungsbau nordwestseitig des bestehenden Kindergartens

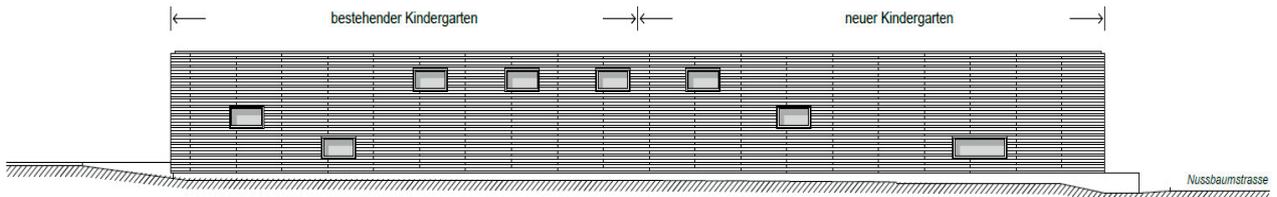


Grundriss

Fotos und Pläne

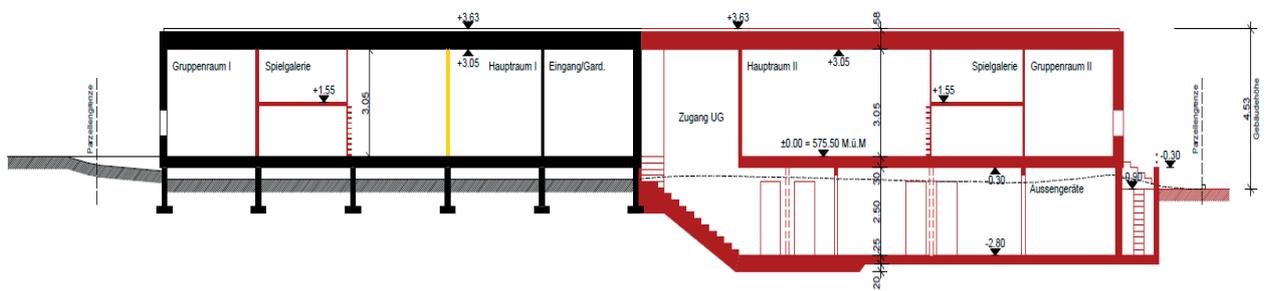


Ansicht Westfassade



Ansicht Ostfassade

Fassadenansichten



Vorgesehene bauliche Ergänzung (rot)



Fassade des bestehenden Kindergartens



Aussenansicht

Kostenvoranschlag

Die Anlagekosten für den Erweiterungsbau und die baulichen Anpassungen im bestehenden Kindergarten betragen Fr. 1 584 500.00 (Preisstand April 2014, Baukostenindex BFS Espace Mittel-land, Hochbau allgemein, 100.9 Punkte).

Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Dies ergibt inklusive Kostengenauigkeit ein Kostendach von Fr. 1 750 000.00.

Projektierungs- und Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP	Arbeitsgattung	KV BKP 2-stellig	KV BKP 1-stellig
BKP 11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	7 000.00	
BKP 15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	31 700.00	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten			38 700.00
BKP 20	Baugrube	21 000.00	
BKP 21	Rohbau 1	350 000.00	
BKP 22	Rohbau 2	142 000.00	
BKP 23	Elektroanlagen	60 000.00	
BKP 24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	103 500.00	
BKP 25	Sanitäranlagen	30 000.00	
BKP 27	Ausbau 1	69 500.00	
BKP 28	Ausbau 2	67 000.00	
BKP 29	Honorare	249 440.00	
BKP 2 Gebäude			1 092 440.00
BKP 42	Gartenanlagen	83 000.00	
BKP 49	Honorare	29 700.00	
BKP 4 Umgebung			112 700.00
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	29 700.00	
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	14 000.00	
BKP 53	Versicherungen	1 300.00	
BKP 55	Bauherrenleistungen	113 660.00	
BKP 56	Übrige Baukosten	4 500.00	

BKP 58 Rückstellungen und Reserven	92 900.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenleistungen und Reserven	256 060.00
BKP 90 Möbel	65'000.00
BKP 98 Kunst im öffentlichen Raum	10'000.00
BKP 99 Honorare	9 600.00
BKP 9 Ausstattung	84 600.00
BKP 1 - 9 Total KV Anlagekosten	1 584 500.00
Zuschlag Kostengenauigkeit Kostenvoranschlag 10%	165 500.00
Total Antrag Baukredit (=Kostendach, inkl. MwSt.)	1 750 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2014: 100.9 Punkte, MwSt. inbegriffen, alle Kosten in CHF

Kostenanalyse

Die Kosten für die notwendigen Anpassungen des bestehenden Kindergartens (ca. 220'000 Franken) sind im Kostenkennwert BKP 2 / m2 GF nicht enthalten. Damit ist ein

Vergleich der Objekte möglich. Die Abweichung der Kostenkennwerte unter den Vergleichsobjekten beträgt maximal 10%.

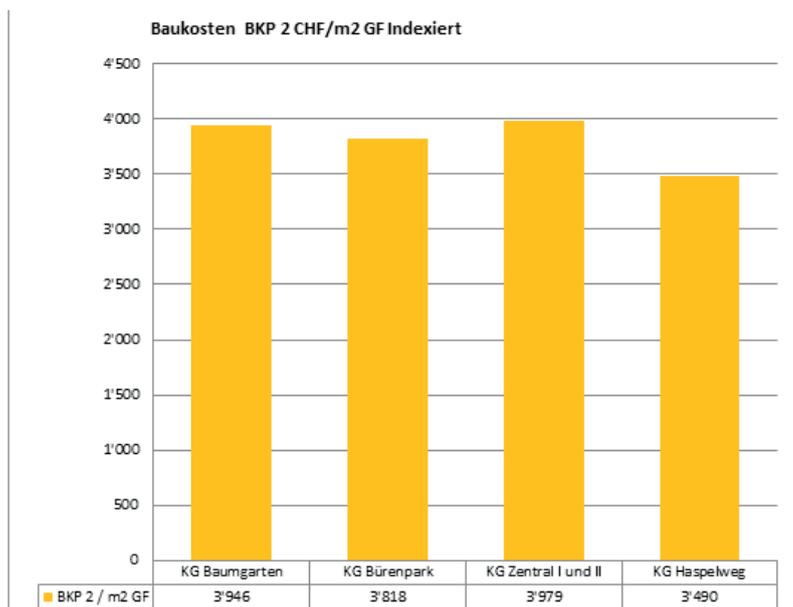


Tabelle 1 Baukosten (BKP2) pro Geschossfläche Erweiterungsbau

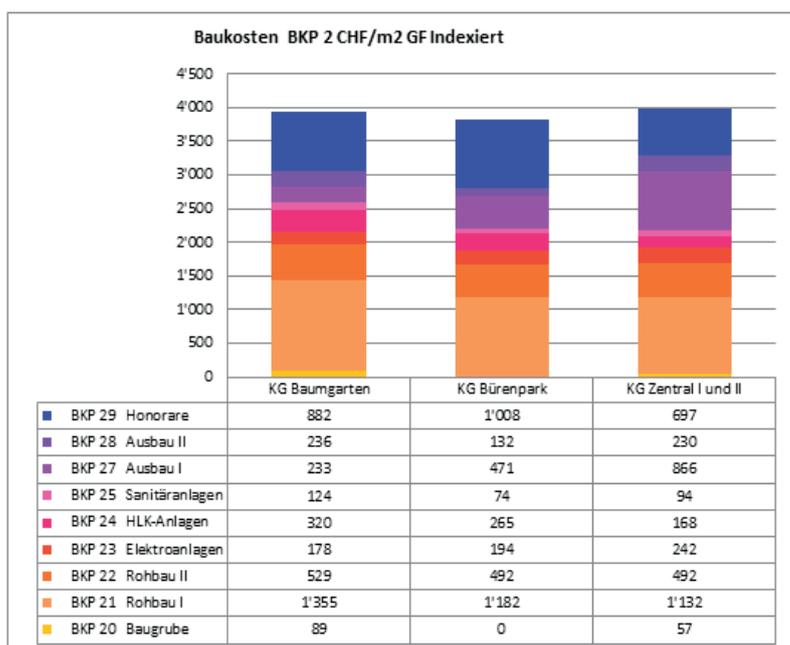


Tabelle 2 Baukosten BKP 2, 2-stellig pro Geschossfläche Erweiterungsbau

In der Tabelle 2 sind die Kosten pro Geschossfläche BKP-2, 2-stellig untersucht und verglichen worden. Das Objekt KG Haspelweg fehlt hier, da von diesem keine detaillierten Abrechnungen im 2-stelligen BKP 2 Bereich vorliegen (TU-Projekt).

Die Kosten BKP 21 (Rohbau 1) fallen deutlich höher aus, als bei den Referenzobjekten. Begründet sind diese Kosten durch das Untergeschoss sowie die gedeckte Terrasse (Baumeister- und Zimmermannsarbeiten).

Auch beim BKP 24 (HLK-Anlagen) liegen die Kosten über dem Wert der Vergleichsobjekte. Hier entstehen die höheren Kosten bei der Wärmeerzeugung. Diese wird mittels einer Erdsondenwärmepumpe für beide Kindergärten bereitgestellt.

Fazit

Die Kosten für den Erweiterungsbau sind plausibel und nachvollziehbar, auch wenn diese eher im oberen Drittel der Vergleichsobjekte angesiedelt sind. Die Vergleichsobjekte sind grösstenteils gut doppelt so gross wie der Erweiterungsbau Kindergarten Baumgarten was sich positiv auf die Kostenkennwerte $./m^2$ GF auswirkt. Vergleicht man die Kosten $./m^2$ GF indexiert des bestehenden Kindergartens, so sind die Kosten mit dem ursprünglich gebauten Kindergarten nahezu identisch.

Durch den Erweiterungsbau wird auf die gestiegenen Schülerzahlen reagiert und den geforderten Bedürfnissen der Nutzer entsprochen. Die architektonische Sprache wird konsequent fortgeführt, der Aussenraum mittels gedeckter Terrasse optimal ergänzt und der Wärmebedarf mit erneuerbarer Energie bereitgestellt.

Referenzprojekte

1 Kindergarten Baumgarten, Bern

Bezug	Juni 2015
Anlagekosten	Fr. 1 369 500
Gebäudek. BKP 2	Fr. 954 4400
Geschossfläche	242 m ²
BKP 2 / m ² -GF	Fr. 3 940 / GF (exkl. Anpassungen an bestehendem Kindergarten)
Volumen	586 m ³
Energiestandard	angelehnt an Minergie P Eco, ohne Zertifizierung.



2 Kindergarten Bürenpark, Bern

Bezug	Juni 2013
Anlagekosten	Fr. 2 243 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 1 757 000
Geschossfläche	460 m ²
BKP 2 / m ² -GF	Fr. 3 818 / GF
Volumen	1 739 m ³
Energiestandard	Minergie P-ECO



3 Kindergarten Zentral I & II, Zürich

Bezug	2004
Anlagekosten	Fr. 1 686 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 1 154 000
Geschossfläche	290 m ²
BKP 2 / m ² -GF	Fr. 3 979 / GF
Volumen	1 490 m ³
Energiestandard	kein



4 Kindergarten Haspelweg, Bern

Bezug	2013
Anlagekosten	Fr. 2 184 000
Gebäudek. BKP 2	Fr. 1 599 000
Geschossfläche	458 m ²
BKP 2 / m ² -GF	Fr. 3 490 / GF
Volumen	1 878 m ³
Energiestandard	Minergie P-ECO



Glossar

Glossar

BKP	Baukostenplan
GF	Geschossfläche (Summe der Fläche aller Geschosse)
Anlagekosten	Gesamtkosten ohne Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 25%)
Kostendach	Gesamtkosten mit Zuschlag für Kostenungenauigkeit (+/- 25%)
VS	Volksschule
KG	Kindergarten
BS	Basisstufe