

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Erweiterungsneubau Volksschule Pestalozzi; Baukredit (Abstimmungsbot-schaft)

1. Worum es geht

Im Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl steigt die Anzahl der Schulkinder stark an. Die beiden bestehenden Schulgebäude Munzinger und Pestalozzi sind ausgelastet. Der Schulstandort Pestalozzi muss deshalb ausgebaut werden. Als erster Schritt konnten in der Friedenskirche und später an der Kirchbergerstrasse im Eisenbahnerquartier Provisorien für drei Kindergärten zugemietet werden. Im Sommer 2016 wurde auf der Munzingerwiese zudem ein Provisorium (Modulbau) mit vier Klassenräumen in Betrieb genommen.

Als definitive Lösung soll auf der dem bestehenden Schulhaus Pestalozzi gegenüber liegenden Parzelle Nr. 1828/III ein Neubau für die Erweiterung der Volksschule Pestalozzi erstellt werden. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Projekt wird sechs Basisstufenklassen, einen Mehrzweckraum mit Foyer, einen Raum für Gestalten sowie die dazugehörigen Nebenräume umfassen.

Das Wettbewerbsprojekt wurde überarbeitet und zum Bauprojekt mit Kostenschätzung weiterentwickelt. Für den Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi wird dem Stadtrat und den Stimmberechtigten auf dieser Basis ein Baukredit mit Kostendach von Fr. 11 830 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

2.1. Vorgeschichte

Aufgrund steigender Kinderzahlen hat der Gemeinderat im Dezember 2012 bei Stadtbauten Bern für das Quartier Mattenhof-Weissenbühl drei zusätzliche Basisstufen bestellt. Die bestehende Schulanlage Pestalozzi sowie die benachbarte Schule Munzinger sind beide ausgelastet. Aus diesem Grund muss ein Neubau für insgesamt sechs Basisstufen erstellt werden, da nebst den drei neuen Basisstufen auch die beiden provisorischen Kindergärten an der Kirchbergerstrasse und der provisorisch betriebene Kindergarten in der Friedenskirche im Neubau Platz finden sollen. Als Überbrückung wurde im Sommer 2016 ein Modulbauprovisorium auf der Munzingerwiese in Betrieb genommen. Weitere Massnahmen sind nötig. In Abklärung sind das Hopfgut und der Ausbau des Dachstocks des alten Pestalozzi-Schulhauses.

2.2. Standortabklärung und Machbarkeitsstudie

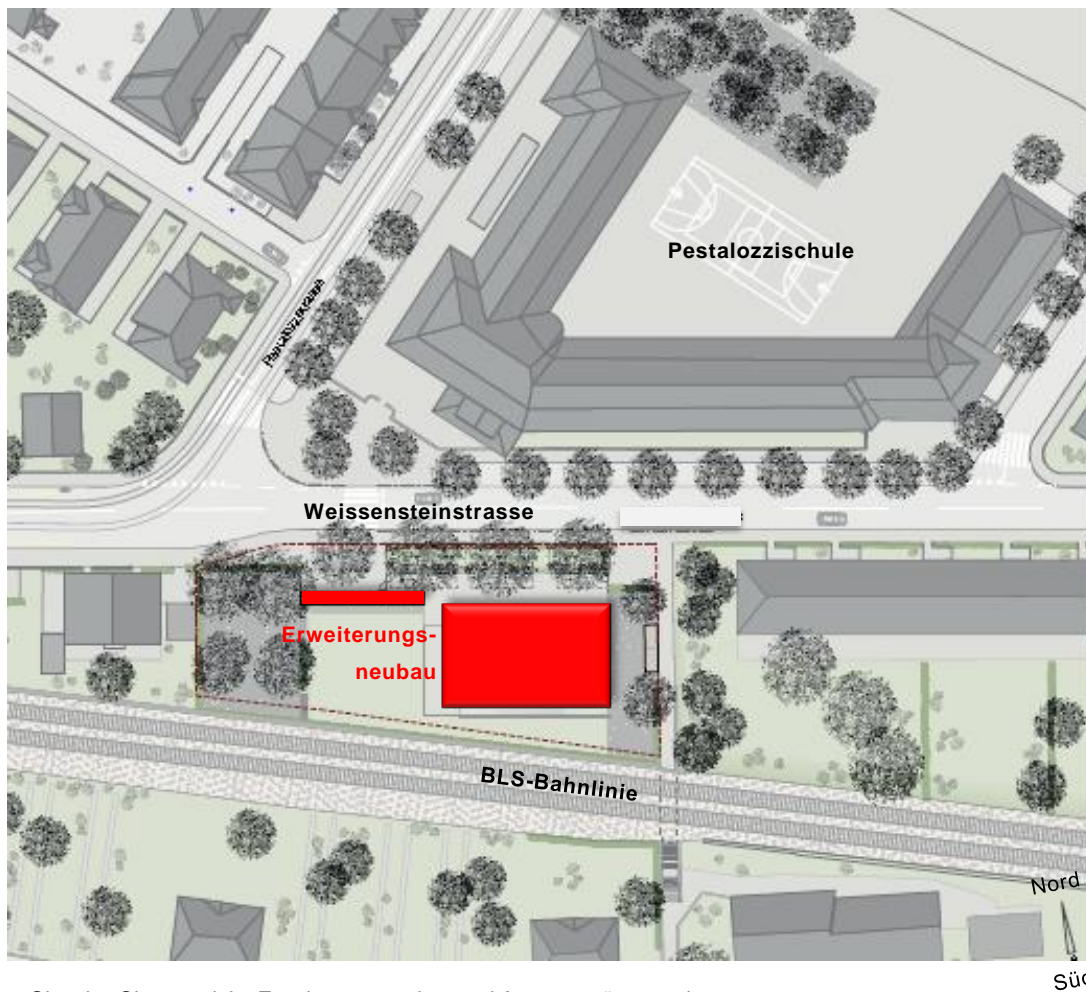
Die Standortabklärungen für die Erweiterung im Quartier Weissenbühl bezogen nebst der Freifläche vis-à-vis der Schulanlage Volksschule Pestalozzi, die Wiese bei der Schule Munzinger, die Aussenfläche bei der Turnhalle Fischermätteli, das Hopfgut und den Standort der bestehenden Schulanlage Pestalozzi mit ein. Die Abwägung in Zusammenarbeit mit Immobilien Stadt Bern, dem Schulamt, der Denkmalpflege, dem Stadtplanungsamt, Stadtgrün und der Schule ergab für den Neubau einen klaren Entschied für die Freifläche gegenüber der Volksschule Pestalozzi. Ausschlaggebend war unter anderem die Nähe zum bestehenden Schulhaus. Für weiteren Schulraum laufen Machbarkeitsstudien im Hopfgut und beim bestehenden Pestalozzischulhaus (Erweiterung im Dachstock).

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüfte Hochbau Stadt Bern das verträgliche Mass an Nutzung und wies nach, dass ein erheblicher Teil des erforderlichen Schulraums auf der Parzelle erstellt werden kann. Das Grundstück liegt heute allerdings in der Freifläche A und muss im Rahmen einer geringfügigen Zonenplanänderung in eine Freifläche FC mit höherer Ausnutzung umgezont werden. Der Gemeinderat stimmte der Umzonung im Februar 2016 mit GRB Nr. 2016-139 unter dem Vorbehalt zu, dass bei der öffentlichen Auflage zusammen mit der Baueingabe keine Einsprache erhoben wird. Die öffentliche Auflage ist inzwischen erfolgt, es wurde keine Einsprache erhoben. Die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung ist noch ausstehend.

Weil weiterhin mit steigenden Schüler- und Schülerinnenzahlen gerechnet wird und im Altbau Pestalozzi Potenzial zur optimaleren Nutzung besteht, wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die die effizienteste Raumnutzung für das bestehende Schulhaus Pestalozzi aufzeigen soll. Die Resultate der Studie sind zurzeit noch nicht bekannt. Ein allfälliger Kredit zum Ausbau des Estrichs im Altbau würde dem Gemeinderat und Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt werden. Dasselbe gilt für das Hopfgut. Aufgrund der weiterhin steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen ist noch unklar, ob die Provisorien an der Kirchbergerstrasse und der Friedenskirche aufgelöst werden können. Der Modulbau soll nach der Erstellung des Neubaus abgebaut und anschliessend an einem neuen, noch nicht bestimmten Schulstandort wieder aufgebaut werden.

2.3. Projektwettbewerb im öffentlichen Verfahren

Im Jahr 2014 führte Hochbau Stadt Bern einen Projektwettbewerb für die Erweiterung der Volksschule Pestalozzi durch. Von den 49 eingereichten Vorschlägen wurde der Beitrag „so wi di grosse“ von spaceshop Architekten GmbH von der Jury einstimmig mit dem ersten Preis ausgezeichnet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt überzeugt gemäss Jurybericht nicht nur in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht, sondern erfüllt auch die nutzungs- und gebäude-technischen Anforderungen aus pädagogischer und betrieblicher Sicht.



Situation Siegerprojekt: Erweiterungsneubau und Aussengeräteraum in rot

3. Das Projekt

Die Projektverfassenden spaceshop Architekten GmbH aus Biel schlugen einen einfachen, kompakten, viergeschossigen Baukörper vor. Mit der präzisen Setzung im östlichen Bereich der Parzelle, parallel und leicht zurückversetzt zur Strasse, fügt sich der viergeschossige Neubau in Lage, Höhe und Proportion gut in das Bebauungsmuster der Umgebung ein. Durch die Höhenentwicklung und dem daraus resultierenden kleinen Fussabdruck bleibt ein grosszügiger Aussenraum im Westteil des Areals bestehen. Erschwert wird die Planung durch den geschützten Baumbestand sowie der südlich gelegenen BLS-Bahnlinie mit der drei Meter hohen Stützmauer. Der Wettbewerbsperimeter zwischen BLS-Bahnstrecke und Weissensteinstrasse ist zudem erheblichen Immissionen ausgesetzt, vor allem der Lärm von S-Bahn und Autoverkehr beeinträchtigt die Nutzung des Geländes.

3.1. Projektentwicklung

Die Empfehlung des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung des Projekts betrafen im Wesentlichen zwei Punkte. Der gestalterische Ausdruck der Fassade sei zu präzisieren und zu überarbeiten. Ausserdem sollte der Eingang prägnanter ausgebildet werden. Das Ziel der Bauherrschaft bei der Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags zum Vor- und Bauprojekt war ein funktional, gestalterisch und wirtschaftlich optimiertes Projekt. Eine konzeptionelle Flexibilität soll Handlungsspielraum für zukünftige Entwicklungen bieten.

3.2. Bauprojekt

Im Bauprojekt präsentiert sich der Neubau als konsequente Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrags unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts zur Weiterbearbeitung. In gestalterischer Hinsicht gewinnt das Gebäude durch die leicht geknickten Fassaden und das sanft geneigte Dach an Spannung und ordnet sich mit der weiterentwickelten Gebäudehülle, mit der prägnanten Holzfassade und dem Spiel der Fensteranordnung als eigenständiger Baukörper in das bestehende Quartierbebauungsmuster ein.

Der ursprünglich stark reduzierte Haupteingang wurde zu Gunsten einer besseren Erkennbarkeit nach Westen ausgeweitet und bildet einen fließenden Übergang zwischen Innen und Aussen. Zudem wird die Wegführung in den Gartenbereich unterstützt. Damit erhält das Gebäude eine klare Adresse.

Die Stärken des Wettbewerbsprojekts konnten erhalten und weiterentwickelt werden. Die städtebauliche Setzung und der relative kleine Fussabdruck sind geblieben und ermöglichen auf der Parzelle einen angemessenen und abwechslungsreichen Aussenraum. Das viergeschossige Gebäude ist als Massivbau konzipiert und unterkellert.



Aussenansicht Neubau Volksschule Pestalozzi

3.3. Raumprogramm

Der Erweiterungsneubau der Schulanlage Pestalozzi wird folgendes Raumprogramm umfassen:

- 6 Klassenzimmer inkl. Gruppenraum für Basisstufen à 95 m²
- 1 Mehrzweckraum inkl. Gruppenraum à 95 m²
- 1 Fachraum mit Materialraum für Fachunterricht Gestalten von 100 m²
- 2 Fachräume integrative Förderung von 20 m²
- Lehrerbereich, Sanitär- und Putzräume, Neben- und Lagerräume
- Aussengeräteraum
- Aussenraum
- 10 Fahrradabstellplätze

3.4. *Hindernisfreies Bauen*

Das Gebäude ist mit einem Personenlift ausgestattet und vollständig hindernisfrei erschlossen. Der Schulbau entspricht der Norm SIA 500 (Ausgabe 2009) und erfüllt die Vorgaben der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen. Sämtliche Zugänge und Räumlichkeiten sind somit hindernisfrei ausgestaltet und auch der Aussenraum ist grösstenteils hindernisfrei.

3.5. *Ökologie, Nachhaltigkeit, Umwelt*

Der geplante Neubau entspricht im Wesentlichen dem Wettbewerbsprojekt und berücksichtigt die Vorgaben bezüglich pädagogischer Eignung. Ausserdem erfüllt er die Anforderungen des Minerogie-P-Eco Standards. Dank hervorragend gedämmter Gebäudehülle, konsequenter Tageslichtnutzung, solarer Gewinne durch eine Photovoltaikanlage und effizienter Haustechniksysteme wird das Gebäude wenig Betriebsenergie benötigen und damit entsprechend geringe Energiekosten verursachen. Die Baumaterialien sind nach ökologischen Kriterien ausgesucht und haben einen möglichst geringen Grauenergieanteil.

Das Schulgebäude wird über eine Wärmepumpe mit fünf Erdsonden beheizt und mit Brauchwarmwasser versorgt. Die Wärmeverteilung des Schulgebäudes erfolgt über eine Fussbodenheizung. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage von 98 m² vorgesehen. Aufgrund der geringen Nennleistung von 16 KWp verzichtet Energie Wasser Bern (ewb) auf eine Anlagenfinanzierung. Die Kosten der Anlage sind im Baukredit enthalten.

Das Schulgebäude wird mit einer mechanischen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgerüstet. Die Lüftungsanlage versorgt die Räume mit Frischluft und führt die verbrauchte Luft über einen Wärmetauscher ins Freie. Die Luftverteilung erfolgt vertikal über Steigzonen in die Klassenräume. In allen Schulräumen können die Fenster auch manuell gelüftet werden.

3.6. *Aussenraum*

Das Projekt sieht vor, die wertvollen Qualitäten des heute bestehenden kleinen Parks möglichst weitgehend in das Aussenraumkonzept des Erweiterungsbaus zu integrieren. Durch die bestehenden alten und geschützten Kastanienbäume erhält der Aussenraum schon von Beginn an eine angenehme Atmosphäre. Der Erhalt dieser Bäume im Bereich des neuen Gebäudes ist allerdings finanziell aufwändig. Auch Abschnitte der bestehenden Hainbuchenhecke können erhalten werden. Die ca. drei Meter hohe BLS-Stützmauer bildet den südlichen Abschluss der Parzelle. Auf dem westlichen Mergelplatz mit dem unbefestigten Kiesbelag unter den Kastanienbäumen werden diverse Spielgeräte, ein Sandbereich sowie Sitzbänke das Angebot für die Schulkinder und für das Quartier bereichern.

Der Hauptzugang zum Gebäude befindet sich auf Trottoirniveau an der Weissensteinstrasse. Eine grosszügige, teilweise gedeckte Vorplatzzone ist dem Eingang vorgelagert. Über eine flache Rampe gelangt man direkt vom Vorplatz auf die untere Gartenebene. Zwischen dem Schulhaus und der westlichen Begrenzung durch den alten Baumbestand mit Kiesplatz und Spielbereich erstreckt sich ein zentraler, multifunktional nutzbarer Rasenbereich. Eine breite Mauer parallel zur Weissensteinstrasse schützt diesen Bereich vor Strassenlärm und bietet Raum für Aussengeräte. Stufen verbinden den erhöhten Westplatz mit der zentralen Rasenfläche und bilden eine interessante Abfolge von Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen. Befestigte Hartflächen bei den Eingängen und rund um das Haus wechseln sich mit weichen Rasenflächen und Kiesbelägen ab. Die gesamte Aussenfläche ist eingefriedet und bietet den Schulkindern damit einen abwechslungsreichen und sicheren Pausenraum.

3.7. *Parkplätze, Veloabstellplätze*

Für den Neubau der Schulerweiterung Pestalozzi sind aufgrund des knappen Aussenraums, ausser einer Anlieferungsmöglichkeit, keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen. Es ist eine entspre-

chende Ersatzabgabe zu leisten. Geplant sind zehn überdachte Veloparkplätze für Lehrpersonen und Besucher. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben wären mehr Veloabstellplätze gefordert, Schulkinder in der Basisstufe dürfen aus Sicherheitsgründen aber nicht mit dem Fahrrad in die Schule. Das Parkplatzangebot ist mit der Verkehrsplanung und dem Bauinspektorat abgesprochen.

3.8. Schulwegsicherheit

Der Schulwegsicherheit wird eine grosse Bedeutung beigemessen. Die neue Schulanlage der Basisstufe funktioniert betrieblich autark. Es bedarf somit keiner Nutzungsanbindung am Haupthaus der Volksschule Pestalozzi. So ist mit keinem regen Austausch von Basisstufen-Schülern zwischen Alt- und Neubau zu rechnen. Die Basisstufe wird als gesamtes Areal eingezäunt. Die Schüler bewegen sich während der Unterrichtszeiten im vom Verkehr geschützten Aussenbereich. Zwei abschliessbare Zugänge östlich und westlich erschliessen die Anlage.

Die durch die Fusswegunterführung der BLS-Bahnlinie vom Eisenbahnerquartier ankommenden Schülerinnen und Schüler werden direkt in die Schulanlage der Basisstufe geleitet. Diese Kinder müssen die Weissensteinstrasse nicht überqueren. Das bestehende Schutzgeländer entlang der Weissensteinstrasse zur Verhinderung der frühzeitigen Strassenquerung bleibt bestehen. Unmittelbar beim Haupteingang des Erweiterungsbaus besteht bereits ein Fussgängerstreifen mit Lichtsignal. Es wurde zudem ein erweiterter Warteraum geschaffen, um eine Stauung beim Fussgängerstreifen zu verhindern (s. Umgebungsplan, Projektdokumentation S. 16). Der Neubau führt potenziell zu einer Abnahme der Strassenquerungen, da die Schule organisatorisch bei der Zuweisung der Schülerinnen und Schüler den Wohnstandort (Quartiere) mitberücksichtigen kann.

Nutzen des Geschäfts

Der Neubau Pestalozzi trägt wesentlich zur Bewältigung der Schulraumknappheit bei. Die neuen Räumlichkeiten entsprechen den Anforderungen zur Führung von Basisstufen. Somit werden auch dem Schulstandort Pestalozzi die räumlichen Möglichkeiten geboten, einen Teil von Kindergarten und Unterstufe künftig als Basisstufe zu führen. Durch die Nähe zum gegenüber liegenden Schulhaus Pestalozzi werden die Klassen des neuen Standorts die Tagesschule, weitere Fachräume und die Turnhalle in der bestehenden Schulanlage mitbenutzen können. Die Anlage bietet eine anregende Lernumgebung und einen abwechslungsreichen Aussenraum. Das Projekt entspricht den Kriterien der Nachhaltigkeit, das Gebäude dem Standard Minergie-P-Eco.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Erstellungskosten

Die geschätzten Anlagekosten gemäss Projektbeschreibung (Grobkostenschätzung, Kosten für Projektierung und Bau enthalten) betragen 10,9 Mio. Franken. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 11,83 Mio. Franken.

| | | |
|---|------------|----------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 869 000.00 |
| BKP 2 Gebäude | Fr. | 7 079 000.00 |
| BKP 3 Betriebseinrichtungen | Fr. | 69 000.00 |
| BKP 4 Umgebung | Fr. | 859 000.00 |
| BKP 5 Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Reserven) | Fr. | 1 560 000.00 |
| <u>BKP 9 Ausstattungen</u> | <u>Fr.</u> | <u>464 000.00</u> |
| Total Anlagekosten | Fr. | 10 900 000.00 |
| Genauigkeit Kostenschätzung (Kostendachzuschlag) 10 % BKP 1 - 4 und 9 | Fr. | 930 000.00 |
| Baukredit (Kostendach) | Fr. | 11 830 000.00 |

*Kostenindex Hochbau, Espace Mittelland, April 2016, 100.8 Punkte, MwSt. inbegriffen

Die obgenannten Kostenangaben basieren auf dem erarbeiteten Bauprojekt und der dazugehörigen Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$ gemäss SIA. Im Baukredit ist der Projektierungskredit von 1,75 Mio. Franken eingerechnet. Weiterführende Informationen zu den Baukosten sind der beiliegenden Projektdokumentation zu entnehmen.

4.2. Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) 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 auf dem Hochbau 4 Prozent und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

| Investition | 1. Jahr | 2. Jahr | 3. Jahr | 25. Jahr |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Anschaffungswert | 11 830 000.00 | 11 328 960.00 | 10 827 920 .00 | 454 640.00 |
| Abschreibung 4% | 454 640.00 | 454 640.00 | 454 640.00 | 454 640.00 |
| Abschreibung 10% | 46 400.00 | 46 400.00 | 46 400.00 | 0.00 |
| Zins 2.31% | 273 275.00 | 261 695.00 | 250 125.00 | 10 500.00 |
| Kapitalfolgekosten | 774 315.00 | 762 735.00 | 751 165.00 | 465 140.00 |

4.3. Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Raumkosten Neubau

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Flächenkosten neu pro Jahr: | Fr. | 169 332.00 |
| Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten neu pro Jahr (HBK) | Fr. | 154 804.00 |
| Nutzer Ausbau (Anteil Ausstattung) pro Jahr, Amortisation über 5 Jahre | Fr. | 69 500.00 |
| Total voraussichtliche Raumkosten pro Jahr (Neubau) | Fr. | 393 636.00 |

Aufgrund der weiterhin steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen ist noch unklar, ob die Provisorien an der Kirchbergerstrasse und der Friedenskirche aufgelöst werden können. Für diese Provisorien fallen zurzeit folgende Raumkosten an, welche bei einer allfälligen Auflösung entfallen würden:

Raumkosten bisherige Provisorien

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Flächenkosten pro Jahr | Fr. | 60 282.00 |
| Heiz- und Betriebskosten pro Jahr (HBK) | Fr. | 44 804.00 |
| Total Raumkosten bisherige Provisorien | Fr. | 105 086.00 |

Da der Modulbau nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus demontiert wird, entfallen die nachstehenden Raumkosten. Falls der Modulbau andernorts für zusätzlichen Schulraum (und nicht als Umbauprovisorium) verwendet wird, fallen die Kosten zu diesem Zeitpunkt wieder an.

Raumkosten Modulbau

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Flächenkosten pro Jahr | Fr. | 62 614.00 |
| Heiz- und Betriebskosten pro Jahr (HBK) | Fr. | 59 626.00 |
| Total Raumkosten bisherige Provisorien | Fr. | 122 240.00 |

4.4. Entnahme aus Spezialfinanzierung Schulbauten

Das Projekt Erweiterungsneubau Volksschule Pestalozzi ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten enthalten. Somit kann für das Projekt eine entsprechende Entnahme beantragt werden. Am 26. Oktober 2016 hat der Gemeinderat eine Methode zur Reservierung der Mittel in der Spezialfinanzierung festgelegt. Nach der vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 3. November 2016 beschlossenen Reservation von Fr. 7 400 000.00 (25 % der veranschlagten Bausumme) für das Projekt Volksschule Marzili beträgt der rechnerische Anteil für den Erweiterungsneubau Volksschule Pestalozzi Fr. 1 132 047.11 (9,6 % der veranschlagten Bausumme). In

der Spezialfinanzierung sollen jeweils gerundete Beiträge reserviert werden, weshalb der Kommission PVS eine Reservation von Fr. 1 150 000.00 vorgeschlagen wird. Ab Inbetriebnahme des Gebäudes würde die jährliche Entlastung in der Erfolgsrechnung (ausserordentlicher Ertrag) während 25 Jahren damit Fr. 46 000.00 betragen.

5. Voraussichtliche Termine

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Baueingabe | Dezember 2016 |
| Baukreditantrag Volksabstimmung | Mai 2017 |
| Baubewilligung | Juni 2017 |
| Baubeginn | Juli 2017 |
| Bauende | Frühjahr 2019 |

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Erweiterungsneubau Volksschule Pestalozzi; Baukredit (Abstimmungsbotschaft).
2. Er empfiehlt den Stimmberechtigten mit ... Ja- zu ... Nein-Stimmen bei ... Enthaltungen, folgenden Beschluss zu fassen.
 - 2.1. Für den Erweiterungsneubau der Volksschule Pestalozzi wird ein Baukredit von Fr 11 830 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB13-032, bewilligt. Der Projektierungskredit von 1,75 Mio. Franken ist im Baukredit enthalten.
 - 2.2. Zur teilweisen Finanzierung des Erweiterungsneubaus Volksschule Pestalozzi werden Fr. 1 150 000.00 aus der Spezialfinanzierung Schulbauten entnommen.
 - 2.3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Der Stadtrat genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 16. November 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Projektdokumentation
- Entwurf Abstimmungsbotschaft