

Sanierung Kindertagesstätte Meisenweg 12, Gümligen

1 AUFTRAG UND PROJEKTORGANISATION

Am 29. März 2005 beschloss der Gemeinderat, die Sanierung der bestehenden Kindertagesstätte „Kunterbunt“ am Meisenweg 12 in Gümligen anzugehen, und bildete eine nichtständige Kommission zur Projektierung und Durchführung der Sanierung sowie der Organisation des Provisoriums „Kindertagesstätte Kunterbunt“, mit folgender Zusammensetzung:

- Frau Barbara Stalder Ritschard, Vorsitz, Gemeinderätin
- Herr Heinz Kehrward, Projektverantwortlicher Bauverwaltung
- Herr René Baumgartner, Leiter Kindertagesstätte „Kunterbunt“
- Herr Christian Caspar, Sekretär, Abteilungsleiter Soziale Dienste

Mit Beschluss vom 25. April 2005 wurde Architekt Peter Denier, Muri, der Auftrag zur Erarbeitung einer Projektstudie erteilt.

Am 15. August 2005 beschloss der Gemeinderat, das vorliegende Projekt zu realisieren und beauftragte den Architekten mit der Erarbeitung eines detaillierten Kostenvoranschlages.

2 AUSGANGSLAGE

Das Gebäude am Meisenweg 12 in Gümligen wurde 1951 erstellt und 1967 durch einen kleinen Erweiterungsbau ergänzt. Neben einer Sattlerei und einem Kindergarten wurden bereits vor über 50 Jahren Kinder familienextern betreut. Aufgrund stetig gestiegenen Bedarfs an Betreuungsplätzen dient die Liegenschaft seit Jahrzehnten ausschliesslich der Führung der Kindertagesstätte.

In der Kindertagesstätte „Kunterbunt“ werden seit langem 3 Gruppen mit je 10 Plätzen geführt, was einer Gesamtbelegung von 30 Kindern bei durchgehend 100 %iger Belegung im Einzelfall entspricht. Die Institution bietet eine wahlweise individuelle Belegung zwischen 40 % und 100 % an, wodurch gegenwärtig bis zu 60 Kinder eingeschrieben sind.

Die Dimensionen des Gebäudes sind für die Auftrageserfüllung nahezu ideal, was sich von der Raumanordnung im Gebäudeinnern leider nicht sagen lässt. Die Aussenräume sind absolut kindergerecht und grosszügig und grenzen unmittelbar an einen pädagogisch ebenfalls nutzbaren Wald. Die Verkehrerschliessung ist mit der Busstation in unmittelbarer Nähe sehr gut.

Seit einigen Jahren ist der mittelfristige Sanierungsbedarf unbestritten. Zwar wurde fortlaufend Gebäudeunterhalt geleistet, was seit einiger Zeit jedoch kaum mehr die Werterhaltung garantiert. Längerfristig wäre der erforderliche Unterhaltsbedarf vom Kosten- / Nutzenverhältnis her unverhältnismässig, da ein solcher nicht zu einer Verbesserung der pädagogischen Qualität und zur dringend notwendigen Optimierung der Arbeitsabläufe führen würde. Nach einem halben Jahrhundert sind die sanitären Installationen veraltet; die Elektroinstallation wurde ein letztes Mal bis ca. 2010 abgenommen. Der energietechnische Zustand erfordert den Ersatz sämtlicher Fenster. Küche und Economiereich entsprechen weder den gesetzlichen Vorschriften noch den betrieblichen Anforderungen. Die Gebäudehülle ist in gutem Zustand und bedarf lediglich eines Neuanstriches.

Die Sanierung zum heutigen Zeitpunkt drängt sich auf, da nach abgeschlossener Realisation der zweiten Kindertagesstätte am Steinhübeliweg 11a in Muri, dieses Objekt im 1. Halbjahr 2006 als Provisorium zur Weiterführung des Betriebes Meisenweg genutzt werden kann. Ab Schuljahresbeginn 2006 / 2007 sollen beide Kindertagesstätten parallel betrieben werden.

3.1

Räumliche Anforderungen

Raumgestaltung und Raumbedarf vermögen den heutigen Anforderungen an ein pädagogisches Konzept nicht mehr zu genügen. Die Empfehlungen des Fachverbandes lauten wie folgt:

Raumbedarf pro Gruppe	1 Spiel-/Esszimmer	}	mind. 60 m ²	
	1 Spielzimmer			
	1 Ruhezimmer			ca. 20 m ²
	1 Wasch-/Wickelraum			ca. 20 m ²

Nebenträume wie Nasszellen, Garderoben, Arbeitszimmer Personal, Stauräume usw.

In der zweiten, zurzeit sich in der Bauphase befindenden, Kindertagesstätte am Steinhübeliweg 11a in Muri, werden diese Anforderungen zwar nicht restlos, aber in vernünftigem Ausmass, erfüllt. Derselbe Standard soll nach einer Sanierung der alten Kindertagesstätte ebenfalls erreicht werden.

3.2 Ist-Zustand Raumangebot

- keine der drei Gruppen verfügt über ein drittes Zimmer;
- ein Raum mit Hygiene-Ecke für eine Gruppe dient als Besprechungs- und Spielzimmer;
- zwei Räume, davon ein Ruheraum, sind „gefangen“;
- es steht keine Dusche oder Badewanne zur Verfügung;
- die Ausmasse der Hygienebereiche Kinder lassen das Stellen ordentlicher Wickeltische nicht zu;
- Garderobenflächen sind ungenügend;
- verschiedene nicht nutzbare Flächen.

3.3 Ist-Zustand Betriebsführung

Die Verbindungen der zwei pädagogisch genutzten Geschosse sind nicht kindgerecht und teilweise gefährlich. Die Gruppe im Untergeschoss ist isoliert, was die Arbeitsabläufe erschwert. Die Raumaufteilung und mögliche -nutzung führt zu unproduktiven Wegzeiten der Mitarbeitenden.

Sanitäre Ausstattung und Einrichtungen zur Körperpflege der Kinder genügen den Anforderungen nicht. Auch kann dem Ruhebedürfnis von Säuglingen und Kleinkindern nicht auf jeder Gruppe entsprochen werden.

Die Wohnungsstandard entsprechende Küche genügt den Anforderungen zur Zubereitung von täglich bis zu 40 Mahlzeiten nicht. Küche und Vorratslager entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Die heutigen organisatorischen Möglichkeiten zur Bewirtschaftung des gesamten Verpflegungsbereiches sind ökonomisch nicht optimal.

Elektrische Installationen entsprechen den heutigen Vorschriften in von Kindern genutzten Räumlichkeiten nicht.

4

PROJEKTZIELE

- das Objekt in haus-, gebäude- und energietechnischer Hinsicht „auf Vordermann“ bringen;
- vorschrifts- und zeitgemässe Installationen und Einrichtungen;
- sichere, den Anforderungen an die Arbeitsabläufe entsprechende, Verbindungen;
- zweckmässige Raumanordnung und -nutzung;
- Raumkonzept analog „Steinhübeli“;
- optimale Flächennutzung;
- Küche als Transferküche nutzbar;
- Optimierung der Arbeitsorganisation;
- Führung dreier Gruppen auf zwei Geschossen mit organisatorisch sinnvollen Verbindungen;
- Erfüllung der pädagogischen Qualitätsanforderungen;

- Beschränkung der baulichen Änderungen auf das architektonisch und pädagogisch Notwendige.

5 BAUPROJEKT UND BETRIEBSKONZEPT

Grundlage des Bauprojektes ist eine Treppenverbindung in der Mitte des Gebäudes. Zur Erfüllung der organisatorischen Vorgaben und der pädagogischen Qualitätsanforderungen werden wenige Wandverschiebungen vorgenommen. Verlegung der Küche vom Erd- ins Untergeschoss, womit der ganze Verpflegungsbereich (Lager, Zulieferung usw.) zentralisiert ist. Die vorgesehene Küche hat eine Nutzfläche von 32 m². Um den betrieblichen und gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, sind die Vergrößerung und Neuausstattung mit zeitgemässen Geräten unabdingbar. Der für die bestehende Kindertagesstätte notwendige Küchenstandard lässt eine merkliche Produktionssteigerung gegenüber heute zu. Aus organisatorischen und pädagogischen Überlegungen ist beabsichtigt, diese Ressourcen zu nutzen und die Kindertagesstätte Steinhübeli, bei welcher lediglich eine „Teeküche“ projektiert ist, und allenfalls die Tagesschule, zu beliefern. In Unkenntnis der baulichen Sanierungsmöglichkeiten am Meisenweg sah das am 25. Juni 2005 vom Volk angenommene Projekt „Kindertagesstätte Steinhübeli“ vor, die Verpflegung durch ein Catering-Unternehmen sicher zu stellen. Aufgrund der künftigen technischen und fachlichen Kapazitäten in der Kindertagesstätte am Meisenweg wäre dies mittel- und langfristig ökonomisch nicht sinnvoll. Die Belieferung des „Steinhübeli“ und auch der Tagesschule wäre kostengünstiger. Zwar bedeutete dies kurzfristig zusätzlichen Investitionsaufwand, welcher sich mittel- und langfristig jedoch auszahlen würde. Auch wäre wahrscheinlich zusätzliches Hilfspersonal einzuplanen. Eine kindergerechte Ernährung ist im pädagogischen Alltag und in der Tagesstruktur des Kindes zentral und zur gruppendynamischen Zielerreichung von Bedeutung. Diesen Leistungsanforderungen kann ein Catering-Anbieter, welcher die Bedürfnisse verschiedenster Kundengruppen mit demselben Produkt abzudecken hat, nicht genügen. Kindergerechte Ernährung beinhaltet zum Beispiel Berücksichtigung von Ritualen wie das Eingehen auf Kindergeburtstagswünsche und erzieherische Förderung durch jahreszeitgerechte Menüs. Die Menüplanung hat auch einen nicht zu unterschätzenden pädagogischen Wert, sofern sie auf die Spiel- und Erziehungsthemen im Gruppenalltag abgestimmt ist.

6 KOSTEN

Aufgrund des Alters der Liegenschaft drängt sich eine Gesamtsanierung auf. Künftiger Liegenschaftsunterhalt und notwendigste Investitionen wären lediglich Flickwerk. Bei einem Verzicht würden bis ins Jahr 2020 Investitionen von ca. CHF 220'000.00 anstehen (z.B. Elektro- und Sanitärinstallationen). In den Jahren 1999 bis 2004 belief sich der jährliche Unterhaltsaufwand auf durchschnittlich CHF 6'000.00. Dieser würde mit jedem weiteren Jahr spürbar zunehmen. Dieser Aufwand wäre in unbefriedigendem Ausmass mit Werterhaltung, pädagogischer Qualitätssteigerung oder Optimierung der betrieblichen Abläufe verbunden. In Anbetracht dieser Fakten ist eine Gesamtsanierung zum jetzigen Zeitpunkt mit Baukosten von CHF 599'481.00 und einer Bearbeitungsreserve von CHF 47'958.00 sicher gerechtfertigt und sinnvoll.

Der Kostenvoranschlag präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsgattung	KV / CHF
211	Baumeisterarbeiten	66'777
211.1	Gerüstungen	3'278
214	Holzkonstruktionen	9'700
221	Fenster / Aussentüren	38'840
222	Spenglerarbeiten	3'400
224	Dachdeckerarbeiten	1'550
227.1	Äussere Malerarbeiten	5'969
23	Elektroanlage	53'680
24	Heizungsanlage	24'880
25	Sanitäre Anlagen	81'313
244	Abluftanlage zur Küche	14'400
258	Kücheneinrichtung	39'900
271	Gipserarbeiten	33'533
273	Innentüren	17'890
277	Elementwände	16'744
281	Unterlagsböden	4'853
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen	800
281.7	Parkettarbeiten	32'186
281.9	Fussleisten	2'778
282	Plattenarbeiten	10'305
285	Malerarbeiten	23'205
287	Baureinigung	5'800
421	Gartenanlage	6'300
524	Vervielfältigungen	3'000
531	Bauzeitversicherungen	1'500
532	Spezialversicherungen	2'000
591	Honorar Architekt	85'400
592	Honorar Bauingenieur	3'000
593	Honorar Elektroingenieur	2'000
594	Honorar Heizungsingenieur	2'000
595	Honorar Sanitäringenieur	2'500
	Kostenvoranschlag (ohne Reserven)	599'481
	Bearbeitungsreserve 8 %	47'958
	Total Kostenvoranschlag	647'439

7 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat folgenden

Beschluss

zu fassen:

Zur Sanierung der bestehenden Kindertagesstätte am Meisenweg 12 in Gümligen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 647'500.00 gesprochen.

Muri bei Bern, 7. November 2005

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

H.R. Saxer

K. Pulfer