

Sanierung und Erweiterung Doppelkindergarten Horbern; Verpflichtungskredit

1 AUSGANGSLAGE

Eine Studie zur strategischen Unterhaltsplanung hat bereits im Jahre 2006 einen markanten Erneuerungsbedarf des im Jahre 1955 erstellten Doppelkindergartens festgehalten. Neben einer anstehenden energetischen Sanierung mit Massnahmen an Gebäudehülle wurden auch Innenausstattung und Gebäudetechnik (Heizung, Sanitäranlagen und Elektroinstallationen) als erneuerungsbedürftig taxiert. So wurden bereits im Investitionsplan 2012 Finanzmittel reserviert und der baulichen Umsetzung hohe Dringlichkeit eingeräumt. Auf Basis eines Vorgehenskonzeptes der Bauverwaltung hat der Gemeinderat am 2. März 2015 das Vorgehensprogramm gutgeheissen und eine ad hoc-Baukommission unter der Leitung der Vorsteherin des Ressorts Bau ins Leben gerufen und diese mit der Umsetzung des Vorhabens beauftragt.

Gemäss dem verabschiedeten Vorgehenskonzept wurde im Frühling 2015 eine Planerausschreibung vorbereitet und fünf Generalplanerteams bestehend aus Architekten, Landschaftsarchitekten, HLK- und Elektroplaner der Region zur Teilnahme eingeladen. Im Rahmen der Vorarbeiten wurde auch das Raumprogramm überprüft und als nicht mehr zeitgemäss befunden. Die anspruchsvolle Aufgabenstellung z. Hd. der eingeladenen Planer sah daher nicht nur die Sanierung vor, sondern sollte auch das Raumangebot entsprechend der angestrebten Kinderzahl von 20 bis 25 Kinder pro Klasse den heutigen Bedürfnissen anpassen bzw. um rund 90m² erweitern.

Die Bewertung der Eingaben wurde Ende August 2015 von einem, mit dem zuständigen kantonalen Denkmalpfleger und dem Abteilungsleiter der Bauverwaltung erweiterten Ausschuss der ad hoc-Baukommission vorgenommen. Aus dem wettbewerbsähnlichen Verfahren ging das Team des Architekturbüro wbarchitekten aus 3013 Bern siegreich hervor. Zum Generalplanerteam gehören des Weiteren die extra-Landschaftsarchitekten, 3013 Bern, Grünig&Partner Gebäudetechnik, Bern Liebefeld sowie eproplan Elektroingenieure, Gümligen. Mit Beschluss hat die ad hoc-Baukommission am 9. September 2015 die Wahl des Generalplaners bestätigt und dem Gemeinderat die Arbeitsvergabe und den nötigen Planungskredit im Umfang von CHF 93'500.00 für die Planungsarbeiten der Phase 1 (Erarbeitung Bauprojekt und Kostenvoranschlag) beantragt. Der Antrag wurde am 9. November 2015 genehmigt. In der Folge erarbeiteten die wbarchitekten auf Basis ihrer Eingabe das Bauprojekt und den Kostenvoranschlag, welche am 23. März 2016 in der ad hoc-Baukommission verabschiedet wurden. Am 11. April wurden die Anträge vom Gemeinderat gutgeheissen und zum Beschluss dem GGR überwiesen.

PROJEKT

Standort

Der Doppelkindergarten 1955 nahe dem Zentrum Muri und südlich angrenzend an die Schulanlage Horbern ist der einzige Kindergarten südlich der Thunstrasse. Entsprechend gross sind das Einzugsgebiet und die Schulwege (Beispiel Villettenquartier). Eine der Schwierigkeiten bildet die Notwendigkeit, den Schulbetrieb zumindest während der einjährigen Bauphase an einen nahen, möglichst geeigneten Standort auszulagern. Eine weitere Prämisse bildet der Umstand, dass die Parzellengrösse mit 1086m² für einen Doppelkindergarten mit den erforderlichen Aussenspielflächen relativ bescheiden und in der Dreiecksform aus baurechtlicher Sicht für bauliche Erweiterungen ungünstig „geschnitten“ ist. Die aus heutiger Sicht massive Unterschreitung der geltenden Grenzabstände nord-, ost- und westseitig, war unter damaligem Recht nur möglich, weil es sich um einen eingeschossigen Pavillonbau handelt. Ein Abriss und Wiederaufbau eines ein- oder zweigeschossigen Neubaus wäre nicht mehr auf derselben Grundfläche möglich. Im Vorfeld der Planerausschreibung wurden den auch die nordöstlich anstossenden Nachbarn begrüsst und über das Vorhaben informiert. Entsprechend erleichtert waren die Verantwortlichen, als vier der fünf Eingaben eine Raumerweiterung im bestehenden Untergeschoss vorzuschlagen, so auch das Projekt der wbaarchitekten.

Projekt

Beim zu sanierenden Kindergarten handelt es sich gemäss Bauinventar um ein erhaltenswertes Objekt. „Der Bau ist laut Bauinventar aussen und innen weitgehend original erhalten. Er weist viele charakteristische Elemente der Architektur der 1950 Jahre auf“. Das beauftragte Planerteam ist mit der klaren Haltung ans Werk gegangen, die qualitätsvollen zeittypischen Merkmale des Pavillons zu erhalten. Es belässt das Gebäude nicht nur in seiner äusseren Erscheinung, auch die innere Raumaufteilung bleibt in den Grundzügen erhalten. Die geforderte Raumerweiterung wird vorab im von der GBM geräumten westlichen Teil des Kellergeschosses realisiert. Geschickt schlägt das Projekt separate Garderobenräume, zwei WC Anlagen und ein Lehrerinnenzimmer im Kellergeschoss vor und verbindet diese mit neuen Treppen mit den Unterrichtsräumen im Erdgeschoss. Die heutigen Garderoben im Erdgeschoss werden zu Gruppenräumen umgestaltet, so dass ähnlich wie im neu erstellten Kindergarten Melchenbühl jeweils eine Abfolge aus grosszügig geschnittenem Haupt- und Gruppenraum entsteht, welche von der Lehrperson jederzeit überblickt werden kann. Ergänzt werden die beiden Kindergarten-Haupträume mit einer Küchenzeile; Bestandteil des pädagogischen Konzepts.

Der baumbestockte dem Gebäude vorgelagerte Spielplatz bleibt in Umfang und Ausgestaltung unverändert bestehen. Eine Aufwertung wird im Bereich des neuen Kindergartenzuganges im UG angestrebt. Ziel der umfassenden Neugestaltung ist ein nach originalem Vorbild ausgebildeter Abschluss zur Belpstrasse und gut zugängliche, sichere und teilweise wettergeschützte Warteräume vor den beiden neuen Kindertoreingängen. Mit der Kündigung der vom Nachbargrundstück (Elektro Gfeller) bisher belegten Veloabstellplätze kann die Einfriedung komplettiert und das Areal künftig abgeschlossen werden. Der neue nordseitige Abschluss des Vorbereiches mit Sitz- und Treppenstufen ermöglichen die durchgängige Begehbarkeit / Nutzung des Grundstückes.

Technik / Wärme

Die Vorgabe an den Architekten lautet, das Gebäude von der schlechtesten Energieklasse G in die Klasse D zu transformieren. Die GEAK Auswertung erwartet, dass die nötigen energetischen Massnahmen in einem vernünftigen Kosten-Nutzenverhältnis realisiert werden können. Eine Verbesserung, beispielsweise zum Minergie-Standard, allerdings würde die denkmalpflegerische Bausubstanz treffen und wäre nur mit weit höherem Aufwand realisierbar. Das angestrebte Ziel wird unter anderem durch eine konsequente Innendämmung der Gebäudehülle und der Totalsanierung der elektrischen, sanitärischen und wärmeerzeugenden Anlagen erreicht. Der Gas-Brenner steht am Ende ihrer Lebensdauer und wird ersetzt.

Zeitplan / Terminprogramm

Ziel ist es, den erweiterten und sanierten Kindergarten nach den Herbstferien im Oktober 2017 nach einjähriger Bauphase in Betrieb zu nehmen. Das Gelingen des sportlichen Bauprogrammes wird insbesondere vom Ergebnis des Bewilligungsverfahrens (allfällige Einsprachen) abhängen. Die Möglichkeit, die Erweiterung / Sanierung unter laufendem Betrieb abzuwickeln, wurde in der ad hoc-Baukommission erörtert, aber verworfen. Das Unfallrisiko und der Aufwand seitens des Lehrkörpers dafür werden als unverantwortlich taxiert.

Unterrichtsprovisorium

Bei der Anmeldung haben sich insgesamt 43 Kinder für den Kindergartenbesuch Horbern 2016/2017 einschreiben lassen (Stand 28.01.2016). Die Bauverwaltung hat im Herbst 2015 zusammen mit der Schulleiterin Kindergarten und der Liegenschaftsverwaltung eine umfangreiche Standortevaluation betreffend die notwendige Auslagerung während der Bauzeit vorgenommen. Im Fokus standen Liegenschaften und Gebäude in der näheren Umgebung des heutigen Standortes, öffentliche Gebäude aber auch leerstehende grössere Gebäude im Privatbesitz. Die Anfragen nach Raumreserven betreffend der nachfolgend genannten Objekte wurden wie folgt beantwortet:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Bauprovisorium Schulareal Horbern | Kosten: 1300m ³ à CHF 500.-
Baukosten ca. CHF 600'000-700'000.- |
| - Kirchgemeinde Muri (Horbern) | Absage vom 21. Okt. 2015 |
| - Tagesschule Horbern | Absage vom 11. Jan. 2015 |
| - Musikschule Mettlen | Absage vom 22. Dez. 2015 |
| - Freifläche Multengut | Keine überbaubare Fläche vorhanden
(Grün- und Schutzzonen). |
| - Schloss Muri | Absage vom 11. Nov. 2015 |
| - Ehem. Restaurant Vilette | telefonische Absage |
| - Ehem. Restaurant Krone | Keine Rückantwort |
| - Wohnhaus Mettlenhölzliweg 27 | Baubeginn Bauvorhaben im April 2016 |

Die Lösung präsentiert sich nun wie folgt:

- Eine Kindergartenklasse bezieht ein Schulzimmer im Sous Sol des Schulhauses Horbern.
- Eine Kindergartenklasse bezieht den ehemaligen Kindergarten im Egghölzli, wobei die Wohnung im Obergeschoss für Gruppenunterricht hergerichtet wird.

Eine erste Anfrage für Schulraum in der Schulanlage Horbern wurde am 23.12.2015 negativ beantwortet. Begründet wurde die Absage damit, dass die sechs untergebrachten Klassen räumlich am Limit seien und aufgrund fehlender Gruppenräume bereits heute pädagogische Einschränkungen bestehen würden. In der Folge wurde im Egghölzli (ehemaliger Kindergartenstandort) eine Lösung für die zeitgerechte Bereitstellung von Schulraum an-

gestrebt. Allerdings musste festgestellt werden, dass der ehemalige Kindergarten im EG und der Bezug der Wohnung im OG die Raumansprüche für den provisorischen Betrieb eines Doppelkindergartens nicht decken würde. Daher wurde versucht, den fehlenden Raum standortnah in Form eines Containerprovisoriums bereitzustellen. Das Provisorium mit Raumangebot von 42m² wurde detailliert abgeklärt und dafür auch die notwendige Baueingabe getätigt (Bewilligungsfrist ca. 4 Mt.). Es hat sich gezeigt, dass ein solches Unterfangen mit grossen finanziellen Aufwendungen und betrieblichen Mängeln verbunden wäre. Aufgrund dessen hat die ad hoc Baukommission die Schulleitung aufgefordert, die Möglichkeit der Auslagerung zumindest einer Kindergartenklasse ins Horbern Schulhaus erneut und vertieft zu prüfen.

Die Schulleitung hat Bereitschaft zu weiteren temporären Einschränkungen signalisiert. So wird im Sous Sol ein Unterrichtsraum für das 16 Monate dauernde Kindergartenprovisorium bereitgestellt. Die Eltern der vom Umzug betroffenen Kindergärtler wurden am 6. April 2016 über den vorläufigen Stand des Projektes und die 16-monatige Auslagerung orientiert. Die Veranstaltung hat vor Augen geführt, dass mit der steigenden Berufstätigkeit der Erziehungsberechtigten neue Herausforderungen an die Schulen herantreten. Nicht das Sanierungsprojekt oder deren Kosten stehen für die betroffenen Eltern im Vordergrund, sondern der reibungslose Tagesverlauf mit fixen Standorten und fixen Schulzeiten und einem darauf abgestimmten Mittagstisch (Tagesschule). Dementsprechend wird die Gemeinde zusammen mit der Schulleitung ein Angebot bereitstellen, welches sowohl einen begleiteten Schulweg von der Horbern ins Egghölzli wie auch die notwendigen Ortswechsel infolge Mittagstischs durch Lehr- und Betreuungspersonen bereitstellt.

3

KOSTEN

Der Gesamtkredit verwendet sich wie folgt:

BKP 1	Vorarbeiten	CHF	7'700.00
BKP 2	Gebäude	CHF	1'355'400.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	CHF	80'400.00
BKP 5	Baunebenkosten (ohne BKP 55 und 58)	CHF	65'800.00
BKP 55	Errichtung Unterrichtsprovisorium	CHF	47'900.00
BKP 58	Reserve Bauausführung	CHF	117'800.00
BKP 9	Ausstattung (Möblierung/ Spielgeräte)	CHF	20'000.00

Total Realisierungskredit gerundet **CHF 1'695'000.00**

Im Investitionsplan 2015-2020 sind CHF 1'000'000.00 für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Horbern reserviert. Dieser wird nun um CHF 695'000.00 überschritten. Es gilt zu berücksichtigen, dass die Werte auf den nötigen Sanierungsmassnahmen ohne Grössenbezug zur ebenfalls angestrebten Raumerweiterung und reinen Kostenschätzungen ohne Projektbezug und ohne Kosten für das Unterrichtsprovisorium basierten. Im Rahmen der Vorarbeiten zum Bauprojekt mit KV wurden Einsparmöglichkeiten diskutiert und im Projekt berücksichtigt. Es ist zu erwähnen, dass die vorgestellte Lösung für den Provisoriumsbetrieb in eigenen Gebäuden

stattfinden wird und somit Mietkosten in der Grössenordnung zwischen CHF 40'000.00 und 70'000.00 eingespart werden.

4 ANTRÄGE

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

Für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Horbern sowie das Unterrichtsprovisorium wird gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag vom 5. April 2016 ein Kredit von CHF 1'695'000.00 (inkl. Mwst.) bewilligt.

Muri bei Bern, 11. April 2016

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilagen:
Kostenvoranschlag mit Bauprojekt