

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
28.02.2024	5	0	2049	09.04.02.02

Neubau Kindergärten, Mehrzweckraum und Schulraumsanierung Steinibach, Projektierung, Verpflichtungskredit

Ausgangslage

Der Doppelkindergarten Steinibach mit Baujahr 1962 ist in die Jahre gekommen. Ein Ersatz-Neubau war ursprünglich für das Jahr 2020 vorgesehen. Aufgrund von steigenden Kinderzahlen musste die übergeordnete Schulraumplanung mit dem Neubau Schulraumerweiterung Oberdorf prioritär angegangen werden. Der Ersatz des Doppelkindergartens wurde in der Investitionsplanung auf die Jahre 2024 bis 2026 verschoben.

Zudem erfüllt die Schulanlage Steinibach die Raumanforderungen bezüglich Lehrplan 21 und REVOS 2020 (Revision des Volksschulgesetzes) nicht. Es fehlt der Schulanlage Steinibach an Räumen für den Halbklassenunterricht, einem Mehrzweckraum und einer Küche. In den beiden anderen Schulanlagen Zentrum und Geisshubel stehen sowohl Mehrzweckraum als auch Küche zur Verfügung. Diese räumlichen Defizite sollen im Zuge des Neubaus der Kindergärten mit weiteren Bauten und Anpassungen am bestehenden Schulhaus behoben werden.

Durch die Neubauten und Anpassungen am bestehenden Schulhaus entsteht kein Schulraum für zusätzliche Klasseneröffnungen. Jedoch wird für den Schulbetrieb eine flexiblere Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht.

Der Ausschuss Schulraumplanung kommt zum Schluss, dass allfälliger zusätzlicher Schulraum nicht im Zusammenhang mit dem Ersatz-Neubau des Doppelkindergartens Steinibach realisiert werden kann. Für zusätzliche Kapazitäten in der Anlage Steinibach müsste Schulraum für einen ganzen Klassenzug (zwei Kindergartenklassen und sechs Schulklassen) gebaut werden. Selbst wenn die bauliche Entwicklung im südlichen Gemeindegebiet stattfinden würde, wäre nicht zwingend die Schulanlage Steinibach auszubauen, sondern mit der entsprechenden Einteilung der Schülerinnen und Schüler in die Schulanlage Oberdorf kann diesem Umstand entgegengewirkt werden. Eine Weiterentwicklung der Schulanlage soll jedoch mittel- bis langfristig durch den Neubau nicht verhindert werden, was mit dem vorliegenden Wettbewerbsprojekt möglich ist.

Wettbewerbsverfahren

Im Herbst 2022 hat der Gemeinderat ein selektives Wettbewerbsverfahren mit Präqualifikation für den Neubau der Kindergärten und des Mehrzweckraums der Schulanlage Steinibach verabschiedet. Aufgrund der Präqualifikationseingaben wurden sieben Teams vom Beurteilungsgremium ausgewählt. Über die Sommermonate 2023 haben die Teams am Wettbewerb gearbeitet, sechs Teams haben ihre Projekte rechtzeitig eingereicht. Diese sechs Eingaben wurden von einem Beurteilungsgremium, bestehend aus internen Sachpreisrichtern und externen Fachpreisrichtern, analysiert, eingeordnet und rangiert.

Neben den Neubauten für den Ersatz der Kindergärten und dem Mehrzweckraum wurden auch Interventionen am Bestand gefordert. Im bestehenden Schulgebäude werden durch die vorgesehene Neuorganisation das Musik- und das Medienzimmer frei. Mit einfachen Trennwänden und einem Wanddurchbruch für einen direkten Zugang kann Raum für vier Halbklassen geschaffen werden. Zusätzlich kann die bisherige Hauswartwohnung für Nutzungen der Schule (Spezialunterricht) angepasst werden. Im Wettbewerbsprogramm wurde betreffend Energiestandard gefordert, dass die Neubauten mehr Energie produzieren sollen als gebraucht wird und diese als Plusenergiegebäude zu konzipieren sind.

Ein grosses Gewicht wurde auch auf die Aufwertung des Aussenraums gelegt. Neben den neuen Spielaussenflächen für die Kindergärten wurden Massnahmen für die Entsiegelung, Biodiversität und eine natürliche Beschattung des Pausenplatzes gefordert.

Erstrangiertes Wettbewerbsprojekt

Das Projekt «Grünspecht» von wbachitekten, Bern, und extra Landschaftsarchitekten, Bern, überzeugte die Jury. Die Ansprüche aus dem Wettbewerbs- und Raumprogramm wurden ansprechend umgesetzt. Das Projekt ergänzt die bestehende, denkmalgeschützte Schulanlage mit einer präzisen städtebaulichen Setzung¹, einer ansprechenden Fassaden- und Farbgestaltung und vermag die architektonische Sprache der Bestandesanlage gekonnt in die Jetztzeit zu übersetzen.

Der Neubau ist als Holzbau über einer betonierten Bodenplatte vorgesehen und gliedert sich in zwei, um die Laubenschicht gegeneinander versetzte Volumen: Die gemeinsam genutzte Garderobe der beiden Kindergärten bildet dabei das durchlaufende Scharnier der beiden Gebäudeteile und verbindet den nördlichen Zugangsbereich mit dem südlich gelegenen, grosszügig überdachten Aussenraum des Kindergartens.



1 Situation Wettbewerbsprojekt



2 Luftbild mit Abbruch und Neubau

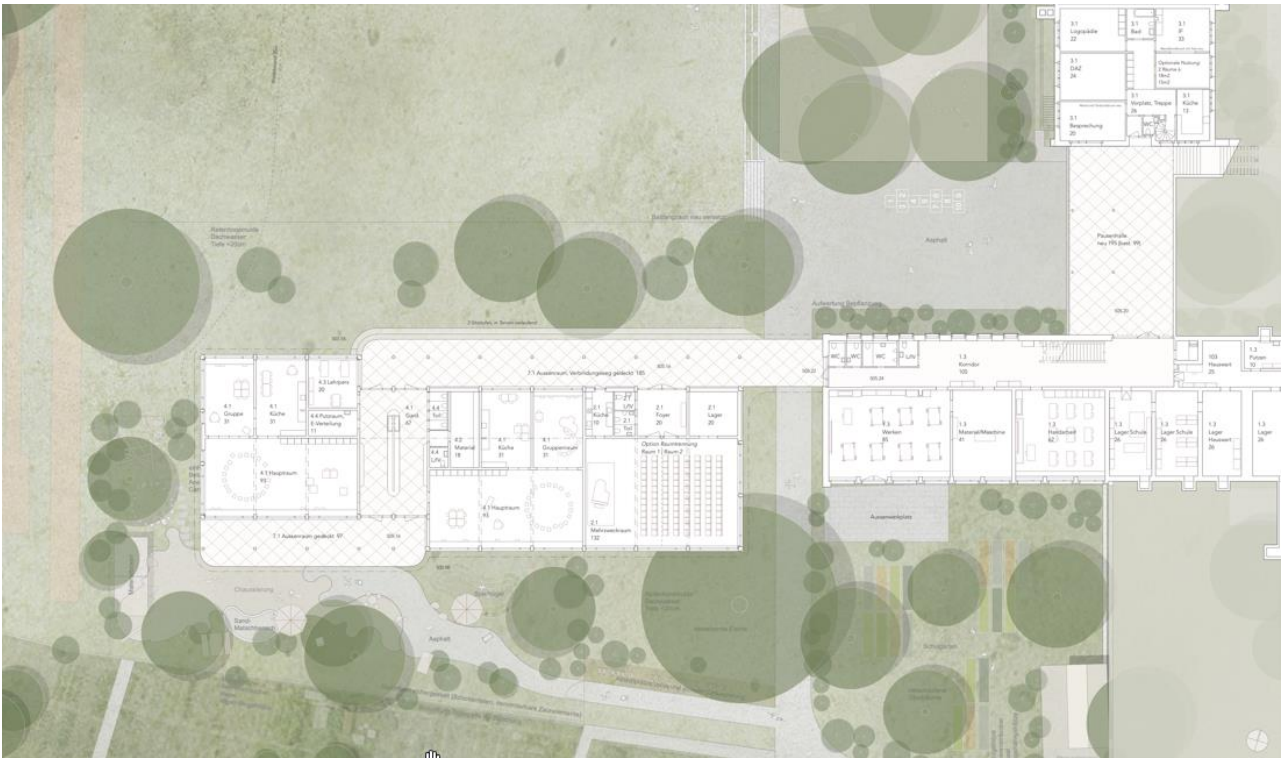
Vom gedeckten Verbindungsgang im Norden wird neben dem Kindergarten auch der Saal über einen gut proportionierten Foyerbereich erschlossen. Die optionale Trennung des Saals in zwei kleinere Räume wird begrüsst und generiert durch die dadurch gewonnene Nutzungsflexibilität einen Mehrwert für die Schule. Die Grundrisse der beiden Kindergärten sind funktional organisiert und versprechen sowohl eine gute Übersichtlichkeit als auch eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Eine grossflächige PV-Anlage auf dem Dach des Neubaus liefert die nötige Energie für das Plus-Energie-Gebäude, eine Lüftungsanlage ist im Sinne des formulierten Low-Tech-Anspruchs nicht vorgesehen.

Durch die wettergeschützte Verbindung des Neubaus mit dem bestehenden Schulhaus können die funktionalen Ansprüche optimal eingelöst werden. Eine Intervention im Bereich der bestehenden

¹ Der Städtebau befasst sich mit der Gestaltung von Gebäudegruppen, Siedlungen, Stadtteilen und insbesondere mit öffentlichen Räumen. Städtebau kann als Bezeichnung für die sichtbaren und gestalterischen Aspekte der Stadtplanung verstanden werden. Nach einem erweiterten Verständnis umfasst der Begriff des Städtebaues die „Gesamtheit der planenden, ordnenden und baulichen Massnahmen zur räumlichen Gestaltung in Stadt und Land, die darauf gerichtet sind, in Durchsetzung gesellschaftspolitischer Ziele die Voraussetzungen für das Zusammenleben der Menschen in einer ihnen gemässen Umwelt zu schaffen“. Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Städtebau>, vom 02.02.2024.

Sanitarräume des Untergeschosses erlaubt es, den Laubengang direkt an den innenliegenden Schulhaus-Korridor anzubinden. Auch die restlichen Anpassungen im Bestand sind pragmatisch geplant und erfüllen die funktionalen Anforderungen.



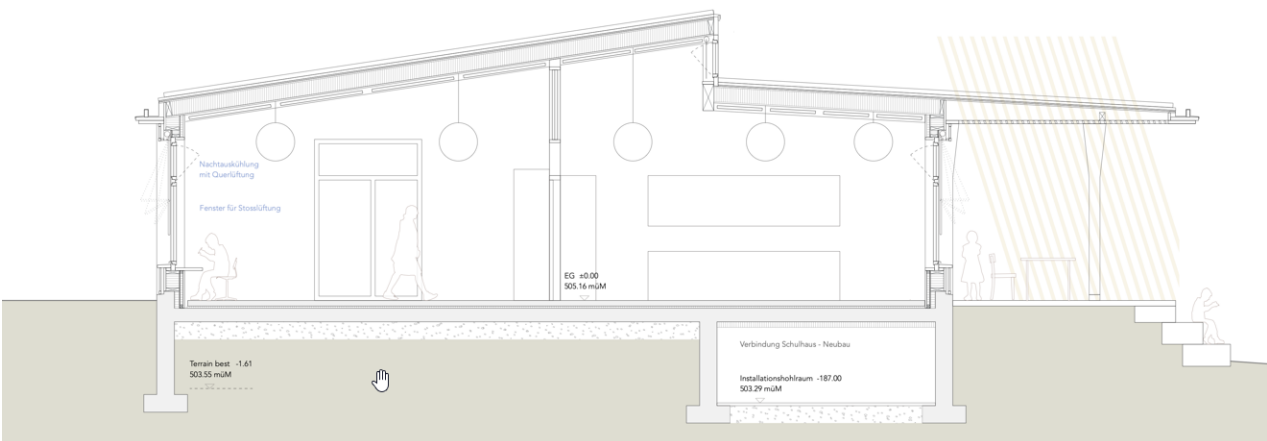
1 Erdgeschoss und Neubau



2 Ansicht Süd



3 Ansicht Nord



4 Konstruktionsaufbau

Das eingeschossiges Siegerprojekt vs. haushälterischer Umgang mit Land

Ein haushälterischer und vorausschauender Umgang mit Landreserven ist wichtig. Ebenso gilt es den Fokus auf die Nutzung und entsprechende Anforderungen des Gebäudes zu halten. Für den geplanten Kindergarten wird eine direkte Anbindung an den Aussenraum als zwingend beurteilt. Alle bestehenden Kindergärten in Zollikofen verfügen über einen direkten Zugang zum Aussenraum. Bei einem mehrgeschossigen Bau, wie dies innerhalb des Wettbewerbs auch vorgeschlagen wurde, ist diese Anbindung schwierig bis kaum sicherzustellen. Ebenso ist ein Mehrzweckraum, der auch von Vereinen für Anlässe genutzt werden kann, in einem oberen Geschoss nicht sinnvoll. Er muss vom Schulbetrieb abgetrennt werden können. Auch hier ist ein direkter Zugang zum Aussenraum erwünscht, damit Aktivitäten und Veranstaltungen im Innen- und Aussenraum kombiniert werden können. Ein eingeschossiger Bau, wie das Siegerprojekt «Grünspecht», bietet für diese Anforderungen die besten Lösungen. Zentraler Punkt für die langfristige Schulraumplanung: Mit dem Siegerprojekt «Grünspecht» bleiben genügend Landreserven frei, die eine Weiterentwicklung der Schulanlage ermöglichen.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt geht es nun darum, den Projektierungskredit bis Ende Phase 3 «Baubewilligungsverfahren» einzuholen und die Projektierung zu starten.

Die Phasen «Ausschreibung» und «Realisierung» werden zusammen mit dem Baukredit ausgelöst und die zugrundeliegenden Baukosten neu auf der Grundlage des detaillierten Kostenvoranschlags (+/- 10 %) hinterlegt.

Die Honorare werden aufgrund der Baukosten kalkuliert. Deshalb hat das Architekturbüro eine unabhängige Kostenschätzung des siegreichen Projekts erstellt, die als Grundlage für die Honorare diene. Die honorarberechtigten Baukosten (die effektiven Baukosten sind höher) gemäss der unabhängigen Kostenschätzung (BKP 2) liegen bei Fr. 3'236'000.00.

Entgegen dem Wettbewerbsprogramm werden die vom Neubau unabhängigen Eingriffe in den bestehenden Gebäuden ausgeklammert und in ein separates Teilprojekt zusammengefasst. Ebenso ist das Rasenspielfeld und der Anschluss an die Fernwärme ein separates Teilprojekt. Auf ein Energielabel wird verzichtet, jedoch ist ein Plusenergiegebäude mit hohem Energiestandard vorgesehen.

Fachplanende

Neben dem Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro liegen Offerten von folgenden Fachplanenden als Richtpreise vor:

- Holzbauingenieurbüro
- Bauingenieurbüro
- Elektroplanung
- Heizung-, Lüftung-, Klima-, Sanitärplanung (HLKS)
- Bauphysik
- Brandschutz

Termine

Folgende Eckpunkte sind vorgesehen:

Projektierungskredit GGR	28. Februar 2024
Baukredit	
GGR	23. Oktober 2024
Volksabstimmung	24. November 2024
Baubewilligungsverfahren	Februar 2025
Ausführungsplanung	Start Januar 2025
Ausschreibung	Start März 2025
Ausführung	Juli 2025 bis August 2026
Bezug	Sommer 2026

Rechtsgrundlagen

- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. November 2019 (BSG 731.2-1), Art. 21, Abs. 2, lit. i und Art. 22
- Gesetz vom 8. Juni 2021 über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (BSG 731.2)
- Verordnung vom 17. November 2021 zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (BSG 731.21)
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 59, Abs. 2
- Verordnung über das Beschaffungswesen vom 21. November 2011 (SSGZ 731.21)
- GRB vom 17.10.2022, Projektorganisation

Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild in «Jung und Alt finden in Zollikofen, was sie zum Leben brauchen» und dem Leitsatz 4 «Wir setzen uns für gute Infrastrukturen ein.»

Finanzielle Auswirkungen

Zusammenstellung Honorarkosten

Alle Phasen nach	Architekturbüro	Landschaftsarchitekturbüro	Ingenieur Holzbau	Ingenieur Massivbau	Elektroplanungsbüro	HLKS	Bauphysik	Brandschutz	Total Planungskosten inkl. MwSt
	inkl. MwSt	inkl. MwSt	inkl. MwSt	inkl. MwSt	inkl. MwSt	inkl. MwSt	inkl. MwSt	inkl. MwSt	
3 Projektierung	197'349.50	67'432.80	32'538.10	13'728.70	8'107.50	17'836.50	10'361.40	10'157.10	357'511.60
4 Ausschreibung	109'301.00	37'343.15	11'350.50	4'215.90	7'069.75	14'593.50	1'167.50	2'101.45	187'142.75
5 Realisierung	300'579.60	102'695.00	14'809.70	24'754.90	18'614.80	30'808.50	5'545.55	11'032.70	508'840.75
Total									
Total inkl. MwSt	607'230.10	207'470.95	58'698.30	42'699.50	33'792.05	63'238.50	17'074.45	23'291.25	1'053'495.10

Zusammenstellung Kosten Phase Vorprojekt bis Baubewilligung inkl. 8.1 % MWST

Honorare	Fr.	357'500.00
Nebenkosten	Fr.	14'500.00
Baubewilligung	Fr.	10'000.00
Total	Fr.	382'000.00

In der Investitionsplanung 2024 - 2028 sind für den Kindergartenneubau im Jahr 2024 Investitionen in der Höhe von Fr. 370'000.00 vorgesehen.

Bereits erteilte Kredite:

GRB vom 13. Juni 2022 Machbarkeitsstudie	Fr.	24'500.00
GRB vom 17. Oktober 2022 Wettbewerbsverfahren / Projektorganisation	Fr.	125'500.00
Total	Fr.	150'000.00

Insgesamt resultieren bis zur Baubewilligung Kosten von Fr. 532'000.00.

Aufgrund einer Grobkostenschätzung (+/- 25 %) innerhalb des Wettbewerbsverfahrens werden für den Ersatzneubau der Kindergärten mit neuem Mehrzweckraum, die baulichen Massnahmen im Schulhaus, die Anpassungen in der Hauswartwohnung und die Aufwertung des Pausenareals auf der Schulanlage mit Gesamtkosten von Fr. 5.38 Mio. gerechnet.

Personelle und organisatorische Auswirkungen

Der Neubau wird von der Bauverwaltung begleitet.

Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Die Modernisierung des Schulraums entspricht einem gesellschaftlichen Bedürfnis. Ein Neubau ist immer eine Umweltbelastung, jedoch ist ein vorbildlicher Energiestandard vorgesehen.

Stellungnahme Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung (BSG 170.111) ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Im Finanz- und Investitionsplan 2024 – 2028 ist für den Neubau Kindergarten Steinibach für das Jahr 2024 ein Betrag von Fr. 370'000.00 enthalten. Im Vergleich zum Investitionsprogramm wird gesamthaft ein um Fr. 12'000.00 höherer Projektkredit beantragt. Der Ausführungskredit in den Folgejahren ist mit Fr. 3'500'000.00 (ohne Sanierung Rasenplatz und Laufbahn) vorgesehen. Der Gemeinderat hat für den Neubau Kindergärten Steinibach in seiner Kompetenz für eine Machbarkeitsstudie und für das Wettbewerbsverfahren bereits Kredite von Fr. 149'500.00 bewilligt. Die Kompetenz zur Beschlussfassung des vorliegenden Verpflichtungskredits (Projektkredits) von Fr. 382'000.00 liegt in der Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats.

Folgekosten	Kapital Fr.	Nutzungs- dauer	Abschreibungs-/ Zinssatz	Betrag Fr.
Abschreibung Hochbauten	382'000.00	25 Jahre	4.0 %	15'280.00
Zinsen (kalkulatorisch)	382'000.00		3.0 %	5'730.00
Total Kapitalkosten pro Jahr				21'010.00
Betriebsfolgekosten				0.00
Total Folgekosten für Projektkredit				21'010.00

Auf dem beantragten Verpflichtungskredit von Fr. 382'000.00 (Konto 2170.5040.04) werden die Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinse) durchschnittlich rund Fr. 21'010.00 pro Jahr betragen und die Erfolgsrechnung des allgemeinen Haushalts belasten. Die Abschreibung berechnet sich mit der vorschriftsgemässen Nutzungsdauer von 25 Jahren für Hochbauten. Die ordentlichen Abschreibungen werden erst vorgenommen, wenn das Projekt realisiert bzw. in Betrieb ist. Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Vorhaben mehrheitlich fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht bleibt erhalten.

Antrag Gemeinderat

Der Verpflichtungskredit von Fr. 382'000.00 (inkl. MWST) für die Projektierung bis und mit Baubewilligung wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 2170.5040.04) bewilligt.

Zollikofen, 29. Januar 2024

Beilagen:

- Wettbewerbsprojekt «Grünspecht»

Hinweis:

- Jurybericht Wettbewerb: <https://www.zollikofen.ch/projekte/2012908>

Zuständigkeiten:

Departement: Bau und Umwelt

Sachbearbeiterin: Sabine Breitenstein