

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
27.11.2024	4	0	2049	09.04.02.02

Neubau Kindergärten, Mehrzweckraum und Tagesschule 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.

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.

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.

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.

Sitzung Grosser Gemeinderat Februar 2024 / Rückweisung

Am 28. Februar 2024 hat der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat den Antrag zur Bereitstellung eines Verpflichtungskredits für die Projektierung bis und mit Baubewilligung für den Neubau Kindergärten und Mehrzweckraum Steinibach unterbreitet. Nach erfolgter Diskussion wurde der Antrag an den Gemeinderat zurückgewiesen mit folgendem Auftrag:

«Der Gemeinderat soll mit der Entwicklung der Schülerzahlen in den kommenden Jahren aufzeigen, an welchen Schulstandorten was für ein Raumbedarf entsteht, damit wir Sicherheit bekommen, dass das vorliegende, eingeschossige Projekt Kindergarten/Schulraum Steinibach in den kommenden Jahren den Raumbedarf genügend abdeckt und nicht in Kürze bereits wieder zusätzlicher Raumbedarf im Steinibach entsteht.»

Während der Diskussion in den Behörden (Kommissionen, Gemeinderat, Grosser Gemeinderat) wurden auch folgende Forderungen und Fragen gehört, für die Antworten aufgezeigt werden sollen:

- In Sachen haushälterischen Umgang mit dem Boden ist eine Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.
- Eine Einsparung der Kosten ist aufzuzeigen.
- Ist ein Ausbau für eine Tagesschule (Grössenordnung ist noch festzulegen) möglich?
- Ist eine nachträgliche Abänderung des Wettbewerbsprojekts rechtlich möglich?

Der Gemeinderat hat an seiner Klausur im April den Bericht Schulraumplanung besprochen und Leitplanken diesbezüglich festgelegt. Der Bericht wurde am 2. Mai 2024 veröffentlicht und für alle einsehbar online gestellt. An der Informationsveranstaltung für die Mitglieder des Grossen Gemeinderats und weitere Interessierte wurde der Bericht am 26. Juni 2024, ergänzend mit Erläuterungen zur Entwicklung der Bevölkerung und der Schuleinteilung der Kinder, vorgestellt.

Anfang Juni hat der Gemeinderat einen Nachkredit von Fr. 11'700.00 für die Überprüfung des Wettbewerbsprojekts in Bezug auf eine Mehrgeschossigkeit und Kosteneinsparungen gesprochen. Die Resultate der verschiedenen Abklärungen und die Stossrichtung für die weitere Bearbeitung liegen nun vor.

Termine nach Rückweisung

Folgende Eckpunkte sind vorgesehen:

Projektierungskredit GGR	27. November 2024
Baukredit	
GGR	22. Oktober 2025
Volksabstimmung	30. November 2025
Baubewilligungsverfahren	Februar 2026
Ausführungsplanung	Start Januar 2026
Ausschreibung	Start März 2026
Ausführung	Juli 2026 bis August 2027
Bezug	Sommer 2027

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)
- Tagesschulverordnung vom 28. Mai 2008 (BSG 432.211.2); Art. 2
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 54 Abs. 1 Bst. a
- Verordnung über das Beschaffungswesen vom 21. November 2011 (SSGZ 731.21)
- Verordnung über die Tagesschule vom 15. November 2010 (SSGZ 432.222)
- 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.»

Nachträgliche Abänderung Wettbewerbsprojekt, rechtlicher Aspekt

Gemäss Aussagen von Fachleuten der Architektur ist eine nachträglich zum Wettbewerb getätigte Ergänzung des Raumprogramms gemäss sia und Beschaffungsrecht durchaus möglich, ohne die ganze Ausschreibung und den Wettbewerb zu wiederholen. Heikel wäre, wenn z. B. weitere Parzellen dazu kämen oder ein anderes Wettbewerbsprojekt kopiert würde. Somit kann zum Beispiel nachträglich die Mehrgeschossigkeit oder auch eine Tagesschule gefordert werden, ohne das Verfahren für ungültig zu erklären.

Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen und des Raumbedarfs an den diversen Schulstandorten

Im Grundsatz gibt der Bericht über die Schulraumplanung vom 11. März 2024 Auskunft über den Schulraumbedarf für die nächsten 15 Jahre. Im Bericht werden zwei Varianten zum Schulraumausbau auf der Primarstufe präsentiert. Variante 1 beinhaltet einen Neubau im Zentrum für 6 Klassen und 2 Kindergartenklassen. Falls Variante 1 aufgrund des Platzes nicht realisierbar wäre, würde das Zentrum bloss ausgebaut und zusätzlich neuer Schulraum im Geisshubel geschaffen werden. Im Steinibach wurde mittelfristig nur ein Ausbau des Tagesschulangebots vorgeschlagen. Ein weiterführender Ausbau der Schulanlage Steinibach ist aufgrund der Wohnbau- und Bevölkerungsprognosen nicht sinnvoll. Die Schulanlage Steinibach soll als Reserveraum für künftige Entwicklungen dienen (siehe Abschnitt «Strategische Reserve Schulanlage Steinibach»).

Die Umsetzung des Berichts hat hohe Priorität. Der Modulbau «Geisshubel Nord» wurde als Sofortmassnahme im Sommer 2024 bereits umgesetzt. Ebenfalls wurde auf das aktuelle Schuljahr an den Schulstandorten Geisshubel und Steinibach ein Mittagstisch eingerichtet; im Steinibach in der Hauswartwohnung und im Geisshubel vorerst im Neubau Geisshubel Nord.

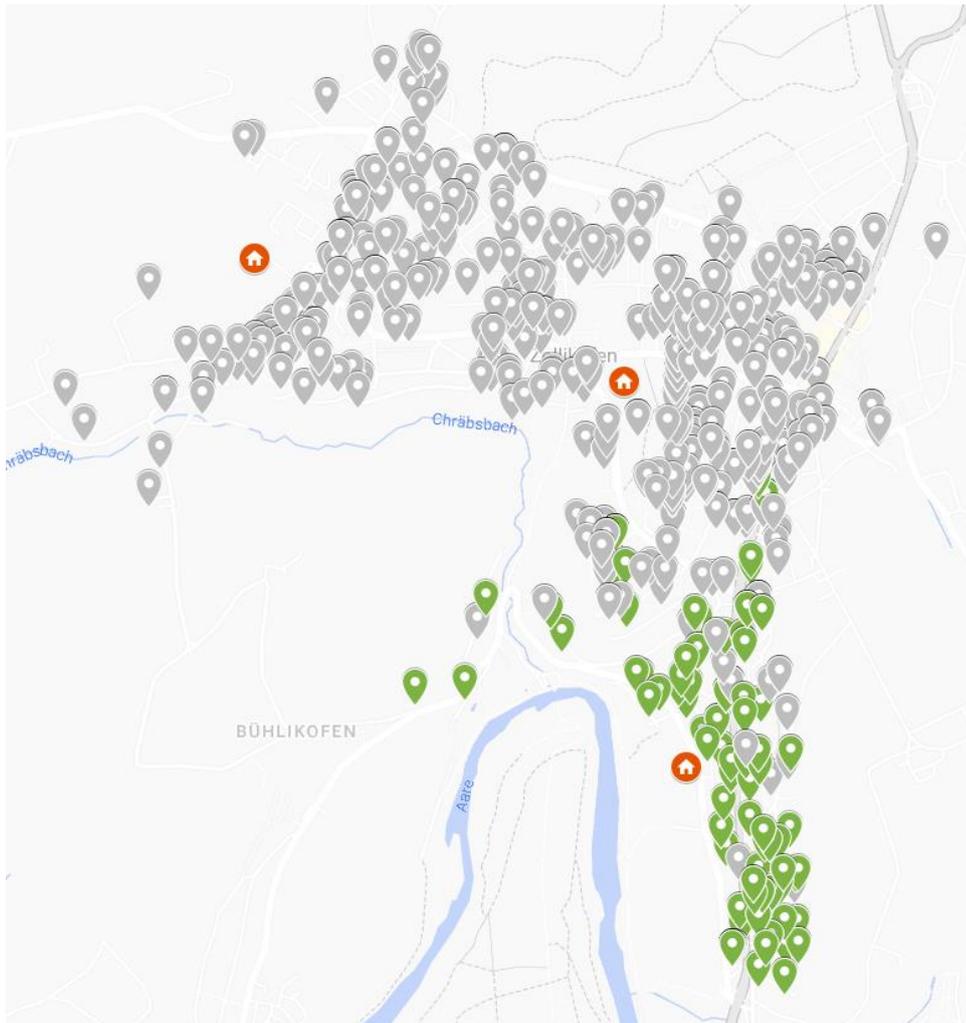
Die Schulraumprognosen des Ausschuss Schulraumplanung entsprechen ebenfalls denen des Berichts. Der Ausschuss Schulraumplanung tagt zweimal jährlich. Dabei werden vornehmlich die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen diskutiert. In diese Zahlen fliessen auch Wohnbauprognosen mit ein, welche bei der Berechnung des Raumbedarfs der Schulstandorte sowie zur Beratung der Klasseneröffnung/-schliessung berücksichtigt werden. Mehr Informationen zu den Wohnbauprognosen sind im Abschnitt «Der Schulraum wird im Zentrum resp. Oberdorf benötigt» erläutert.

Zuweisung von Schülerinnen und Schülern

Die Wohnbauprognosen sind nur teilweise hilfreich für die Schulraumplanung. Die Zuweisung von Schülerinnen und Schülern richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Schulweg: nächstgelegener Schulstandort zur Wohnadresse (wenn möglich)
- schulischer Entwicklungsstand des Kindes
- persönlicher Entwicklungsstand des Kindes
- Geschlechtszugehörigkeit
- Alter
- Erstsprache

In der Gemeinde Zollikofen existieren keine fixen Schulkreise. Das Kriterium Schulweg ist flexibel und lässt in den meisten Fällen eine Zuweisung an verschiedene Schulstandorte zu. In der Grafik 1 ist ersichtlich, welche Schülerinnen und Schüler (Kindergarten bis 6. Klasse) aktuell den Schulstandort Steinibach besuchen:



7 - grün: Steinibach, grau: Zentrum und Geissshubel, rot: Schulstandorte Primarstufe

Es ist ersichtlich, dass das Quartier «Lättere» und viele Teile von Untertzollikofen sowohl dem Steinibachschulhaus wie auch den anderen Schulstandorten zugewiesen wurden. Summiert sich die Anzahl der Kinder in einem Quartier, verschieben sich die flexiblen Schulkreise entsprechend. Das grösste Einzugsgebiet haben die Schulhäuser Wahlacker und Zentral im Zentrum.

Der Schulraum wird im Zentrum resp. Oberdorf benötigt.

Dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern. Die Daten des Ausschusses Schulraumplanung zeigen ein Wohnbauvolumen in den nächsten 15 Jahren von knapp über 700 neuen Wohnungen. Bei der Annahme der Gemeinde von 0.2 Schülerinnen und Schülern (SuS) pro Wohnung, ergibt dies eine Zunahme der Schülerinnen- und Schülerzahl von 140 schulpflichtigen Kindern. Diese Annahme beruht auf Erfahrungswerten aus den Neubauquartieren «Schäferei» und «Lättere».

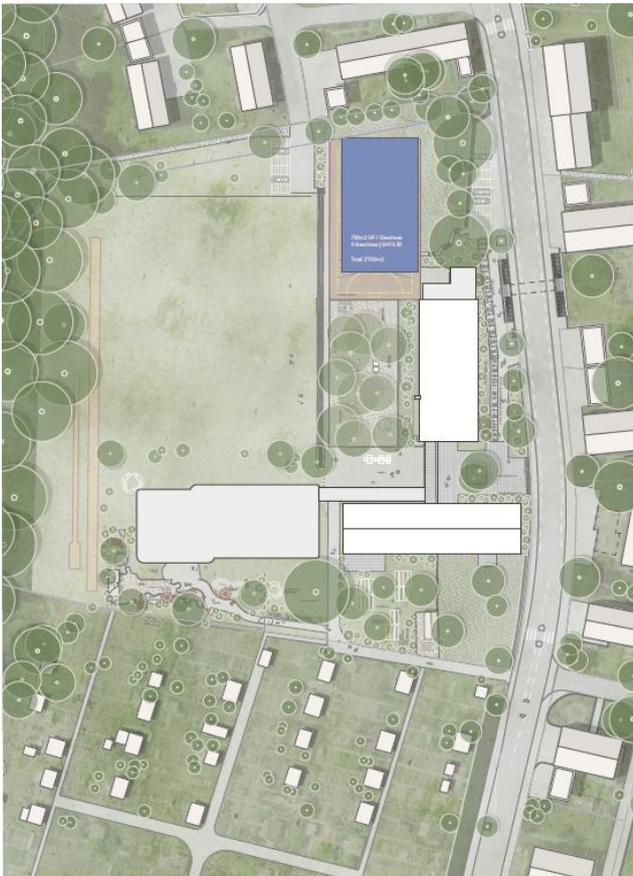
Das Richtprojekt zur Einzonung «Steinibachgrube» sieht die Erstellung von ca. 140 Wohnungen vor. Bei 0.2 Schülerinnen und Schülern pro Wohnung ergibt dies eine Zunahme von 28 schulpflichtigen Kindern, welche voraussichtlich am Schulstandort Steinibach zugewiesen werden. Die Kinder beim Bärenaral (78 Wohnungen, 16 SuS) können im Zentrum oder im Steinibach zugeteilt werden.

Die grösste Masse beim Wohnungsbau konzentriert sich auf das Zentrum. Der Ausbau der Schulanlage im Steinibach wird daher weder im Bericht noch im Ausschuss Schulraumplanung als notwendig oder sinnvoll erachtet.

Strategische Reserve Schulanlage Steinibach

Die Abklärungen mit den Architekten haben zu folgenden Ergebnissen geführt: Für eine Weiterentwicklung sind in der Zone für öffentliche Nutzung, ZöN Nr. 2 «Schule Steinibach» grosszügige strategische

Reserven vorhanden. Im nördlichen Teil kann ein mehrgeschossiges Schulhaus mit einem ganzen Klassenzug (zwei Kindergärten und 1.- 6. Klasse) realisiert werden. Das gleiche Volumen könnte bei Bedarf zusätzlich im Süden der bestehenden Schulanlage realisiert werden.



Ausbau mit zweitem Schulzug | 1. Priorität

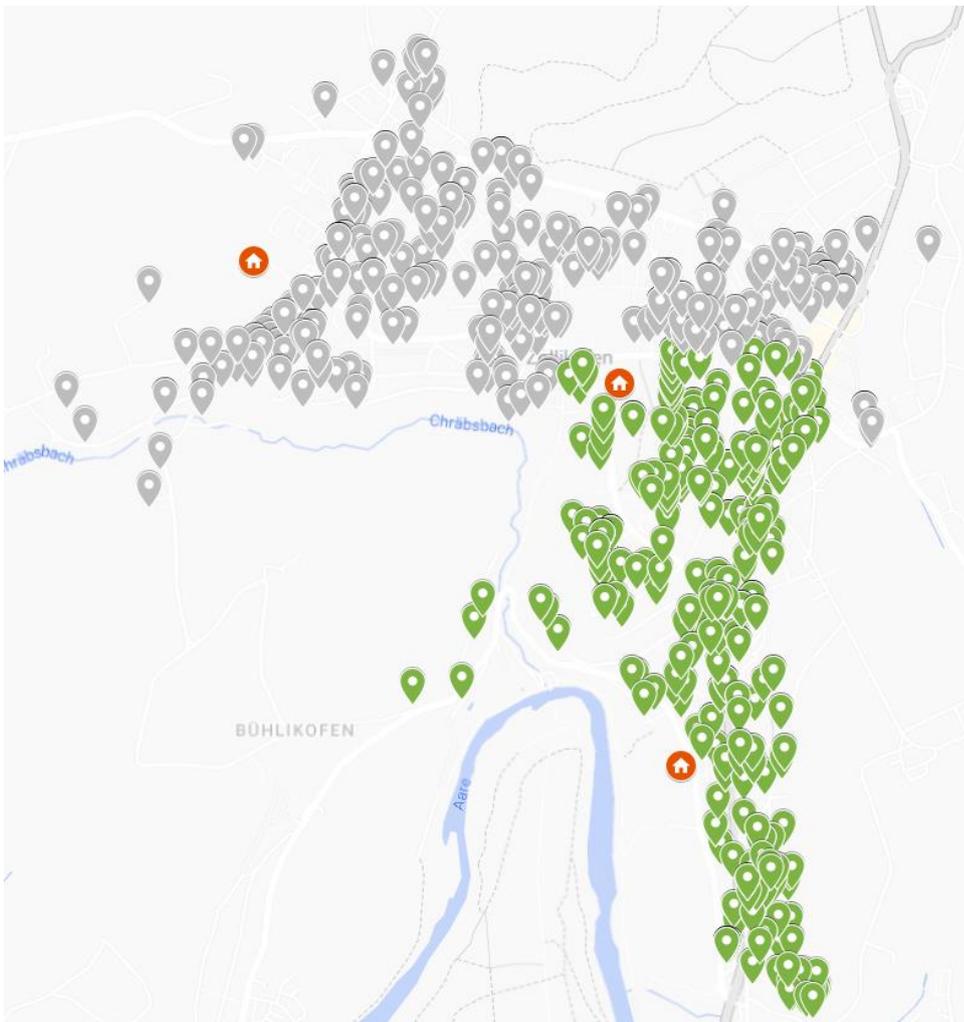


Ausbau mit zweitem Schulzug | 2. Priorität

8 mögliche Standorte für zusätzliche Schulzüge, 4 Geschosse, 730 m² GF (KiGa, 1.-6. Klasse)

Bei Schulneubauten an dezentralen Standorten wird grundsätzlich ein ganzer Klassenzug gebaut (zwei Kindergärten und je eine Klasse von der 1. bis zur 6. Klasse). Dies entspricht bei 20 Kindern pro Klasse 160 Schülerinnen und Schülern, damit ein Schulhaus vollständig genutzt wird.

Das Schulhaus Steinibach wird aktuell von 150 Schülerinnen und Schüler besucht. Ein vollständiger Neubau würde den Schulstandort Steinibach auf eine Kapazität von 320 Schülerinnen und Schüler anwachsen lassen. Die Grafik 3 zeigt, dass Schülerinnen und Schüler dadurch bis tief ins Zentrum der Schulanlage Steinibach zugewiesen werden müssten. Dabei werden in erwähnter Grafik bereits sämtliche geplanten Neubauprojekte (allen voran die Überbauungen Bärenareal und Steinibachgrube) mit einberechnet. Für Schülerinnen und Schüler mit zu langem Schulweg müsste die Gemeinde zudem Transporte organisieren und finanzieren.

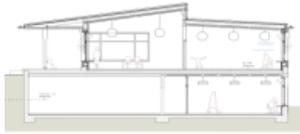


9 – grün: Schülerinnen und Schüler des Schulhauses Steinibach bei Ausbau auf 2 Klassenreihen (gemäss aktuellem Schuljahr inkl. geplanter Neubauprojekte)

Haushälterischer Umgang mit Land und Aufstockung Wettbewerbsprojekt

Zur Prüfung einer Aufstockung wurden der Architekt, ein Fachjurymitglied und der zuständige Sachverständige der Kantonalen Denkmalpflege an einen Tisch geholt. Verschiedene Varianten für eine Mehrgeschossigkeit des siegreichen Wettbewerbsprojekts wurden diskutiert und geprüft. Schnell war klar, dass das für eine Aufstockung angepasste Wettbewerbsprojekt ein Flachdach aufweisen müsste und dies nicht bewilligungsfähig (negativer Amtsbericht Denkmalpflege) sein wird, ein geneigtes Dach ist demnach eine Voraussetzung

Um der Absicht des haushälterischen Umgangs mit dem Land Rechnung zu tragen, wurden zwei Varianten von zweigeschossigen Bauten (im Modell mit Raum für die Tagesschule) und die Variante «spätere Aufstockung» am Standort des geplanten Ersatzbaus Kindergarten beurteilt. Die Varianten sind in der beigelegten Machbarkeitsstudie detailliert ersichtlich.

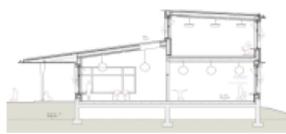


Variante 1

Raum für Tagesschule
Ebene Rasen

Bewilligungsfähig

Pavillonartiger Charakter
wahrnehmbar,
1-geschossigkeit Seite Süd

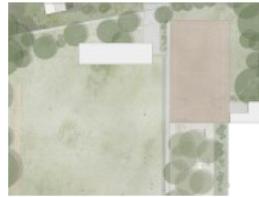


Variante 2

Raum für Tagesschule als
Aufstockung

Nicht bewilligungsfähig

2-geschossigkeit Seite Süd und
Nord tritt in Erscheinung



Variante 3

Raum für Tagesschule an
Standort 'Alter Kindergarten'

Bewilligungsfähig

Voraussetzung ist eine 1-
geschossige Ausführung



Variante 4

Neubau für eine spätere
Aufstockung vorbereiten

Nicht bewilligungsfähig

2-geschossigkeit, Flachdach bis
Aufstockung erfolgt

10 Zusammenfassung der geprüften Varianten in der Machbarkeitsstudie

Aussage Denkmalpflege

«Typisch für die Schulanlagen der 1950er Jahre wie dieser ist ihre pavillonartige Anordnung, also dass unterschiedliche Baukörper einer jeweiligen Funktion zugeteilt und meist durch Passerellen untereinander verbunden sind. Dies erlaubt es, dass sich die einzelnen Gebäude harmonisch in die Umgebung, welche sie umfließt, einpassen. Die zurückhaltend gestaltete Natur erhält dadurch einen wichtigen Stellenwert. Eine andere Auszeichnung solcher Schulanlagen ist, dass die verschiedenen Nutzungen auch in den entsprechenden Gebäuden ablesbar sind. So unterscheiden sich beispielsweise Turnhalle, Schultrakte und Kindergarten klar durch ihre Grösse, Form und Gestaltung. Dies sind die wesentlichen charakteristischen Merkmale, welche es zu berücksichtigen und zu erhalten gilt.

In diesem Sinn ist der untere Bereich des Areals grundsätzlich als Grünraum zu belassen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist hier ein Neubau nur als niedriges Gebäude denkbar. Dieses soll einen pavillonartigen Charakter aufweisen, damit es sich in den Bestand einfügen kann, ohne das Baudenkmal zu beeinträchtigen. Insofern soll es der Typologie eines Pavillons entsprechen, also nur eingeschossig und filigran in Erscheinung treten sowie ein geneigtes Dach aufweisen.

Höhere Gebäude sind grundsätzlich nur im oberen Bereich längs der Aarestrasse denkbar, wo sich bereits mehrstöckige Bauten befinden.»

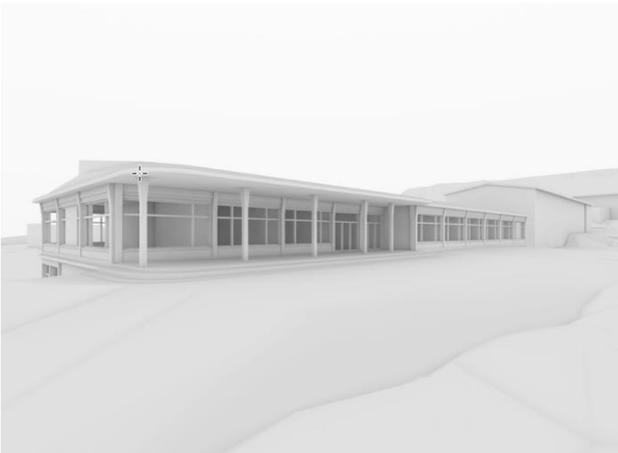
Für die kantonale Denkmalpflege ist im unteren Bereich des Areals grundsätzlich ein Neubau nur als niedriges Gebäude mit Pavilloncharakter denkbar. Ein mehrgeschossiges Gebäude wäre nicht bewilligungsfähig. Nur schon das eingeschossige Gebäude mit Flachdach wäre nicht bewilligungsfähig, da es dem Pavilloncharakter nicht entspricht. Deshalb erübrigen sich Vorarbeiten für eine spätere Aufstockung.

Variante 1 mit Geschoss auf Rasenebene

Die einzige zweigeschossige Variante, welche von der Denkmalpflege als bewilligungsfähig beurteilt wurde, ist diejenige, die das Kindergartengeschoss etwas anhebt und dafür auf Höhe des Spielrasens ein Geschoss unter den Kindergarten einschiebt, das z. B. für einen Mittagstisch oder eine Tagesschule genutzt werden könnte. Auch hier ist Sorgfalt nötig, damit der verlangte Pavilloncharakter noch ausgebildet werden kann. Ebenfalls müsste mit Terrainverschiebungen der direkte Zugang zum Garten von den Kindergärten her gewährleistet werden.



11 Mehrzweckraum und mögliches Sockelgeschoss Ansicht Nord, Variante 1 gemäss Machbarkeitsstudie



12 Kindergarten Ansicht Süd, Variante 1 gemäss Machbarkeitsstudie

Variante 3 mit Raum für eine Tagesschule am heutigen Standort der Kindergärten

Diese Variante wäre ebenfalls bewilligungsfähig. Jedoch würde der Kindergarten nur eingeschossig gemäss Wettbewerbsprojekt realisiert und ein weiterer Bau könnte auch nur eingeschossig realisiert werden. Der Vorteil wäre aber, dass der zusätzliche Raum für die Tagesschule oder ein sonstiger Neubau zu einem späteren Zeitpunkt gebaut werden könnte.

Weshalb ist die Denkmalpflege wichtig?

Das Schulhaus und die Turnhalle sind schützenswerte Gebäude und als K-Objekte eingestuft. Dies erfordert den Beizug der Kantonalen Denkmalpflege im Baubewilligungsverfahren. Kein Weg führt daran vorbei. Die Zustimmung der Denkmalpflege ist notwendig, um ein baubewilligungsfähiges Projekt zu erlangen. Die Baubewilligung würde mit ziemlich grosser Wahrscheinlichkeit vom Regierungsstatthalteramt ansonsten nicht erteilt. Sollte dies doch der Fall sein, besteht das Risiko eines Beschwerdeverfahrens durch die Denkmalpflege.

Haushälterischer Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

Beim erstrangierten Wettbewerbsprojekt war sich die Jury einig, dass ein Neubau beim vorgesehenen Standort insofern haushälterisch ist, dass der heute noch gute Allwetterplatz (Retoping wurde 2015 gemacht) am heutigen Standort bleiben kann und somit mit der bestehenden Bausubstanz haushälterisch umgegangen wird. Um einen teuren Neubau dieses Platzes zu rechtfertigen, müsste mindestens ein drei- bis viergeschossiges Gebäude diesen ersetzen.

Raum für einen Mittagstisch oder dezentrale Tagesschule im Steinibach

Auf Schuljahr 2024/25 wurde im Steinibach von Montag bis Freitag ein dezentraler Mittagstisch eingeführt. Die Kinder werden in der ehemaligen Hauswartwohnung verpflegt. Gegessen wird im ehemaligen Wohnzimmer; dies umfasst einen Raum von ca. 45m². Nach dem Essen halten sich die Kinder im Ruheraum (ca. 18m²), in der Turnhalle (an drei Tagen über den Mittag verfügbar) oder im Aussenbereich auf. Diese Lösung ist nur provisorisch. Die Hauswartwohnung soll künftig der Schule für den Spezialunterricht zur Verfügung stehen.

Aktuell besuchen am Mittag durchschnittlich 17 Schülerinnen und Schüler aus dem Steinibach die Tagesschule. Dies entspricht 11 Prozent aller Schülerinnen und Schüler vom Schulhaus Steinibach, welches einen im Vergleich mit dem Zentrum unterdurchschnittlichen Wert darstellt. Dies wird mit Aussagen der Tagesschulleitung untermauert, welche von zahlreichen Nachmeldegesuchen seit Schulbeginn berichtet. Es darf angenommen werden, dass die Anmeldefrist 2024 zu kurzfristig angesetzt worden ist oder dass die Eltern aus dem Steinibach bewusst noch mit einer Anmeldung zugewartet haben oder dass das Mittagstischangebot sprachlich nicht verstanden worden ist. Die Prognosen lassen eine Zunahme der Anmeldezahlen vermuten.

Der Vergleich mit dem Zentrum und umliegenden Gemeinden zeigt, dass bei gut besuchten Tagesschulen zwischen 30 und 45 Prozent aller Schülerinnen und Schüler die Tagesschule besuchen. Im Steinibach wären dies zwischen 48 und 72 Schülerinnen und Schüler. Grundsätzlich haben die Mittagstischmodule die stärkste Nachfrage, gefolgt von den Nachmittagsmodulen nach der Schule. Die Früh- und Spätmodule werden deutlich weniger nachgefragt.

Bericht Schulraumplanung und Behördenberatung

Der Bericht Schulraumplanung vom 11. März 2024 und der bereits realisierte Mittagstisch zeigen den Bedarf einer dezentralen Organisation der Tagesschule oder des Mittagstischs am Standort Steinibach. Der Bedarf einer vollwertigen Tagesschule wird im Bericht Schulraumplanung als mittelfristig ausgewiesen.

Der Ausschuss Schulraumplanung hat an seiner Sitzung vom 28. August 2024 über eine mögliche dezentrale Tagesschule im Steinibach im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Ersatz Kindergarten beraten.

An ihrer Sitzung vom 10. September 2024 hat die Bildungskommission über die Notwendigkeit eines zusätzlichen Tagesschulangebots beraten.

Die Behörden sind aufgefordert zu entscheiden, ob Synergien genutzt werden sollen und ein Neubau Tagesschule mit dem Projekt Neubau Kindergärten Steinibach und Mehrzweckraum vereint werden soll. Die Details wie das Raumprogramm und welche Module die Tagesschule genau anbietet, müssten in einem späteren Prozess noch definitiv geklärt werden.

Raumbedarf vollwertige Tagesschule

Für eine vollwertige Tagesschule empfiehlt die Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern einen Raumanteil von 4m² pro Schüler/-in vorzusehen. Mit den aktuellen Anmeldezahlen 2024/25 ergäbe dies einen theoretischen Raumbedarf von 52 – 84m². Je nach Entwicklungsszenario würde der Raumbedarf einer zukünftigen Tagesschule Steinibach auf 192m² Hauptnutzfläche (HNF) (30 % der SuS besuchen die Tagesschule) oder 288m² HNF (45 % der SuS besuchen die Tagesschule) steigen.

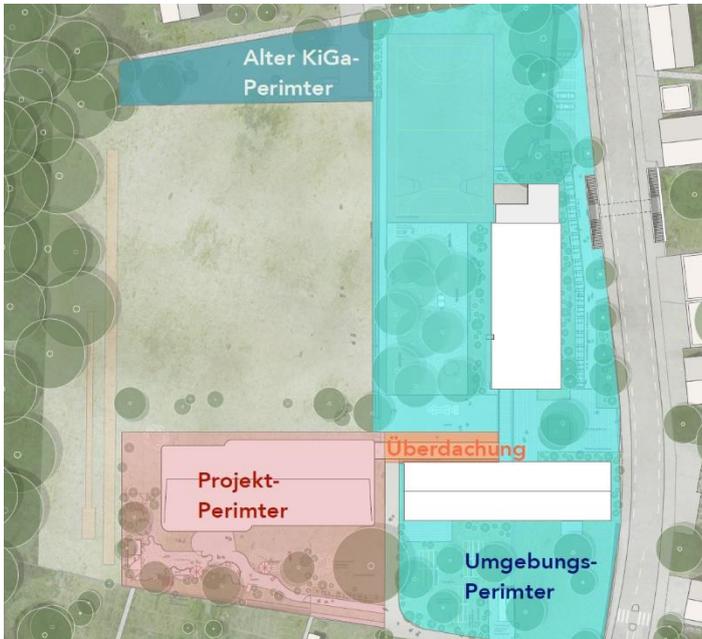
Alter Kindergarten

Auch der bisherige (alte) Kindergarten im Steinibach wurde in die Überlegungen für einen Mittagstisch miteinbezogen. Fakt ist: Der Bau ist 60 Jahre alt. Die Gebäudequalität entspricht nicht einem soliden Bau, der auf eine längere Nutzung ausgerichtet ist. Die Gebäudedämmung ist schlecht, die Heizung ist am Ende ihrer Lebensdauer, ebenso die Fenster und das Dach. Die sanitären Anlagen funktionieren, sind aber auch in die Jahre gekommen. Eine neue Küche wäre erforderlich. Konkrete Kostenberechnungen betreffend Ertüchtigung des Baus liegen nicht vor.

Potential Kosteneinsparungen

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.

Um Kosteneinsparungen zu definieren und aufzuzeigen, hat der Architekt sein Projekt vom Büro Zap berechnen lassen und verschiedene Elemente und Perimeter definiert, um die Kosten zu senken.



13 Kostenberechnungsperimeter

Sparpotential

Das effektivste Sparpotential wird beim Verzicht auf eine Aufwertung des Aussenraums der bestehenden Schulanlage gesehen. Weiter kann gespart werden, indem die Raumgrössen aus dem Wettbewerbsprogramm auf das Minimum der kantonalen Vorgaben reduziert werden. Ansonsten ist mit Verzicht auf die unten erwähnten Elemente Kosten zu sparen.

Bezeichnung	Kosten in Franken	Entscheid Gemeinderat
Anpassung Raumgrössen an Kt. Richtlinien (Hauptraum 80m ² anstatt 90m ² /Gruppenraum 20m ² anstatt 25m ² / Mehrzwecksaal 100m ² anstatt 150m ²)	- Fr. 150'000.00	Die Raumgrössen sollen beibehalten werden. Keine Einsparungen diesbezüglich.
Downgrade Raumausstattung und Raumstandard (günstigere Materialien, Reduktion Anzahl Elektroinstallationen, einfache Beleuchtung)	- Fr. 100'000.00	Einsparungen sind in der Weiterbearbeitung zu prüfen.
Vereinfachte Ausführung Umgebung Kindergärten (weniger, einfachere Spielgeräte, Verzicht auf Möblierung oder Sitzstufen)	- Fr. 100'000.00	Einsparungen sind in der Weiterbearbeitung zu prüfen.
Umgebung Schulhaus (ohne Neugestaltung aber mit Instandsetzung, Verzicht auf z. B. Baumdach vor Turnhalle, Entsiegelung der Asphaltfläche, Spielgeräte, Bänke, Veloabstellplätze, zusätzliche Parkplätze)	- Fr. 1'100'000.00	Die Aufwertung der Umgebung soll in einem separaten Projekt überprüft werden.
Verzicht Verbindungsdach	- Fr. 110'000.00	Das Verbindungsdach soll beibehalten werden. Keine Einsparungen diesbezüglich.

Insgesamt ist ein Sparpotential von Fr. 1.56 Mio. erkennbar. Die Einsparungen betreffend Raumausstattung und Raumstandard sowie unmittelbare Umgebung Kindergärten können in der weiteren Projektierung konkretisiert werden. Die Aufwertung der erweiterten Umgebung des Schulhauses (Beschattung Pausenplatz, Entsiegelung usw.) soll zu einem späteren Zeitpunkt angegangen, ins Investitionsprogramm aufgenommen und vom Neubau der Kindergärten gelöst werden. An den Raumgrössen und am Verbindungsdach will der Gemeinderat festhalten. Die Raumgrössen entsprechen den Kindergärten Häberlimatte und Oberdorf, haben sich bewährt und sollen im Steinibach nicht kleiner erstellt werden.

Einsparungen im Bau haben auch einen Einfluss auf die noch folgenden Honorarkosten.

Benchmark

Um die Baukosten des Wettbewerbsprojekts mit anderen regionalen Kindergartenbauten zu vergleichen, wurden vom Architekten die Kosten mit ähnlichen Bauten verglichen. Das vergleichbare Basisprojekt auf Grundlage des Wettbewerbs gemäss beiliegender Machbarkeitsstudie wurde vom Büro Zap auf Fr. 4.49 Mio. geschätzt.

Im Vergleich zum Kindergarten Kefigässli in Belp und den Modulkindergärten Ostermundigen befinden sich die Kosten der Basisvariante des Neubaus Kindergärten und Mehrzweckraum Steinibach innerhalb einer Bandbreite von +/- 5 %.

Zur Einschätzung der Baukosten wurden aktuelle Projekte verglichen. Die Preise in der rechten Spalte beinhalten 3 Module und die Umgebung für den Kindergarten. Die Preise verstehen sich inkl. MwSt. von 8.1%.

Grobkostenschätzung Vergleichsobjekte	Neubau Kindergarten Kefigässli, Belp	1 Kindergarten CHF 1.49 Mio Index April 2023 (113.7 Pt.)	Faktor 3 (2 Kiga, 1 MZS) Index April 2024 (114.9 Pt.) Faktor 1.05%	CHF 4.69 Mio
	Ersatzneubau Blankweg 37a, Ostermundigen	12 Kindergarten zu je CHF 1.36 Mio Index April 2023 (113.7 Pt.)	Faktor 3 (2 Kiga, 1 MZS) Index April 2024 (114.9 Pt.) Faktor 1.05%	CHF 4.28 Mio

Finanzielle Auswirkungen

Projektierungskosten bis Baubewilligung, um Raum für die Tagesschule mitzuplanen

Soll der Raum für eine Tagesschule bis zur Baubewilligung mitgeplant werden, ist mit groben Kosten (basierend auf einer Abschätzung und nicht konkreten Offerten) von Fr. 90'000.00 zu rechnen. Hinzu kommen die Ingenieurleistungen von Fr. 45'000.00 und 5 % Nebenkosten. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die Baubewilligung unverändert bleiben.

Projektierung bis Baubewilligung für Kindergärten und Mehrzweckraum

Aufgrund der neuen Ausgangslage gibt es leichte Veränderungen bei den Honorarkosten beim Landschaftsarchitekturbüro:

Zusammenstellung

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	33'943.40	32'538.10	13'728.70	8'107.50	17'836.50	10'361.40	10'157.10	324'022.20
4 Ausschreibung	109'301.00	18'809.40	11'350.50	4'215.90	7'069.75	14'593.50	1'167.50	2'101.45	168'609.00
5 Realisierung	300'579.60	51'671.80	14'809.70	24'754.90	18'614.80	30'808.50	5'545.55	11'032.70	457'817.55
Total inkl. MwSt	607'230.10	104'424.60	58'698.30	42'699.50	33'792.05	63'238.50	17'074.45	23'291.25	950'448.75

Zusammenstellung Projektkosten Vorprojekt (sia-Phase 31) bis Bewilligungsverfahren (sia-Phase 33) inkl. 8.1 % MWST

Bezeichnung	Kindergärten und Mehrzweckraum	Raum Tagesschule	Total
Projektierungskosten	Fr. 324'000.00	Fr. 135'000.00	Fr. 459'000.00
Nebenkosten	Fr. 13'000.00	Fr. 6'000.00	Fr. 19'000.00
Baubewilligung	Fr. 10'000.00	Fr. 0.00	Fr. 10'000.00
Unvorhergesehenes	Fr. 0.00	Fr. 4'000.00	Fr. 4'000.00
Total	Fr. 347'000.00	Fr. 145'000.00	Fr. 492'000.00

Für die weitere Projektierung bis zur Baubewilligung der Kindergärten, den Mehrzweckraum und Raum für die Tagesschule ist mit Kosten von **Fr. 492'000.00** auszugehen.

Bereits erteilte Kredite:

GRB vom 13. Juni 2022 Machbarkeitsstudie	Fr. 24'500.00
GRB vom 17. Oktober 2022 Wettbewerbsverfahren / Projektorganisation	Fr. 125'500.00
GRB vom 10. Juni 2024 Nachkredit zur Bearbeitung Rückweisung	Fr. 11'700.00
Total	Fr. 161'700.00

Bis zur Baubewilligung resultieren Kosten von insgesamt Fr. 653'700.00.

Baukosten Ergänzung Tagesschule Rasenebene

Soll das Projekt mit einem Stockwerk für die Tagesschule ergänzt werden, ist mit zusätzlichen Baukosten von ca. Fr. 1.7 Mio. zu rechnen.

Aufgrund einer Grobkostenschätzung (+/- 25 %) innerhalb des Wettbewerbsverfahrens wurde mit Gesamtkosten von Fr. 5.38 Mio. gerechnet. Abzüglich des Einsparpotenzials (Fr. 1.1 Mio.), zuzüglich des Raums für die Tagesschule (Fr. 1.7 Mio), kann mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % insgesamt mit Baukosten von rund Fr. 6 Mio. gerechnet werden.

Wird das Gebäude zweigeschossig geplant und gebaut, steigen zwar die Nettokosten, aber der Preis pro m² reduziert sich gemäss Grobkostenberechnung des Büros Zap von Fr. 6'600.00/m² auf Fr. 5'100.00/m².

Im Finanzplan 2025-2029 sind für die Kindergärten und den Mehrzweckraum Fr. 5.17 Mio. eingestellt. Ein Zusatzbetrag (pro memoria) für die Tagesschule konnte bei der Erstellung des Finanzplans noch nicht beziffert werden.

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. Die Tagesschule entspricht einem gesellschaftlichen Bedürfnis.

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 2025 – 2029 ist für den Neubau Kindergärten Steinibach (Mehrzweckraum, Tagesschule, Umgebungsgestaltung) gesamthaft ein Betrag von Fr. 5'170'000.00 enthalten. Diese Summe ist auf folgende Jahre aufgeteilt:

Jahr	Betrag in Fr.
Vorjahre	200'000.00
2025	600'000.00
2026	2'370'000.00
2027	2'000'000.00
2028	p. m.
Total	5'170'000.00

Der Gemeinderat hat für den Neubau Kindergärten Steinibach in seiner Kompetenz für die Machbarkeitsstudie, für das Wettbewerbsverfahren und für die Bearbeitung aufgrund der Rückweisung durch den Grossen Gemeinderat Kredite von Fr. 161'700.00 bewilligt (Konto 2170.5040.04). Per 14. Oktober 2024 sind bezahlte Ausgaben von Fr. 162'160.00 verzeichnet. Die Kompetenz zur Beschlussfassung des vorliegenden Verpflichtungskredits (Projektkredit) von Fr. 492'000.00 liegt in der Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats.

Folgekosten	Kredit von Fr.	Nutzungsdauer	Abschreibungs-/Zinssatz	Betrag Fr.
Abschreibung Hochbauten	492'000.00	25 Jahre*	4.0 %	19'680.00
Zinsen (kalkulatorisch)	492'000.00		3.0 %	7'380.00
Total Kapitalkosten pro Jahr				27'060.00
Betriebsfolgekosten				0.00
Total Folgekosten für Projektkredit				27'060.00

* Die Nutzungsdauer für Schulhausbauten wird, vorbehaltlich der Änderung in der Gemeindeverordnung (BSG 170.111), voraussichtlich per 1. Januar 2026 auf 33 Jahre festgesetzt.

Auf dem beantragten Verpflichtungskredit von Fr. 492'000.00 (Konto 2170.5040.04) werden die Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinse) durchschnittlich rund Fr. 27'060.00 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 der Projektkredit grösstenteils fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht bleibt erhalten.

Die Finanzkommission weist darauf hin, dass für die Schulanlage Steinibach gemäss Finanz- und Investitionsplan 2025 – 2029 weitere Projekte enthalten sind:

- Schulhaus Steinibach, Einbau Lift, Halbklassenzimmer, Hauswartwohnung Fr. 590'000.00
- Schulanlage Steinibach, Sanierung Rasenplatz und Laufbahn Fr. 326'000.00
- Schulanlage Steinibach, Ersatz Beleuchtung Fr. 150'000.00

Folgen bei Ablehnung des Projektierungskredits

Lehnt der Grosse Gemeinderat den Projektierungskredit ab, lehnt er damit verbunden auch das Projekt «Grünspecht» ab. Somit müsste mit der Planung eines neuen Projekts von Null an begonnen werden. Die bis heute angefallenen Kosten von Fr. 162'160.00 müssten ohne Ergebnis abgeschrieben werden. Aufgrund der dringlichen Schulraumprojekte für die Sekundarstufe und die Primarstufe, könnte das Neubauprojekt für die Kindergärten im Steinibach nicht prioritär behandelt werden. Am Gebäude des Kindergartens Steinibach wurde in den letzten Jahren bewusst auf Unterhaltsarbeiten verzichtet. Das Gebäude müsste für eine längere Nutzung unter Kostenfolge ertüchtigt werden.

Dem Schulstandort Steinibach fehlten weiterhin die nötigen Räume für Gruppen-, Halbklassen- und Spezialunterricht und Besprechungen. Die ungenügende Schulraum-Infrastruktur erschwert die Rekrutierung von Lehrkräften.

In der Tagesschule ist mit zunehmenden Kinderzahlen zu rechnen. Die Kapazitäten der zentralen Tagesschule sind am Mittagstisch an drei Wochentagen bereits heute nahezu ausgeschöpft. Voraussichtlich würden zeitnah provisorische Lösungen dafür nötig.

Antrag Gemeinderat

Der Verpflichtungskredit von Fr. 492'000.00 (inkl. MWST) für die Projektierung bis und mit Baubewilligung der Kindergärten, des Mehrzweckraumes und Raum für eine Tagesschule wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 2170.5040.04) bewilligt.

Zollikofen, 4. November 2024

Beilage(n):

- Machbarkeitsstudie vom 04.09.2024 von wbarchitekten

Hinweis:

- Protokoll GGR vom 28.02.2024: <https://www.zollikofen.ch/sitzung/5625616>

- Bericht Schulraumplanung: <https://www.zollikofen.ch/aktuellesinformationen/2132875>