

Kindergarten Wabersacker, Liebefeld: Sanierung und Erweiterung

Ausführungskredit; Direktion Gemeindebauten

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Der bestehende Doppelkindergarten ist in den Jahren 1952/1953 durch die Berner Architekten Röthlisberger+Michel im Auftrag des damaligen Kindergartenvereins Köniz-Liebefeld erstellt worden. Der Kindergarten steht an lärmgeschützter Lage an der Wabersackerstrasse, am Hangfuss zur Blinzern.

Die meisten der Bauteile am über fünfzigjährigen Gebäude haben ihre Lebensdauer zum Teil deutlich überschritten. Im Hinblick auf eine Gesamtsanierung sind in den letzten Jahren nur die nötigsten Unterhaltsarbeiten gemacht worden.

Zwei der fünf Kindergartenklassen der Schulen Liebefeld werden in diesem, strategisch ideal gelegenen Kindergarten, unterrichtet. Die beiden andern Kindergartenstandorte im Liebefeldquartier an der Hessesstrasse und an der Stationsstrasse sind nicht ausbaubar.

Entwicklung der Schülerzahlen

Die Klassen- und Schülerzahlen im Liebefeld werden eher zunehmen. Die Hornung-Studie erwähnt diesbezüglich den Generationenwechsel im Liebefeld, in Wabern und in Köniz:

"In diesen Gemeindeteilen führt die gegenwärtig hohe Zahl von älteren Personen in den kommenden Jahren zu einem Generationenwechsel in bedeutendem Ausmass. Dies führt dazu, dass sich die Einwohner/innen-Zahl im existierenden Wohnungsbestand erhöht. Entgegen dem Trend in der übrigen Gemeinde und in den meisten Gebieten der Schweiz ist denn auch in den erwähnten Bezirken künftig ein Wiederanstieg der durchschnittlichen Anzahl Personen pro Wohnung zu erwarten. In Wabern und im Liebefeld wird die Einwohner/innen-Zahl zudem wie erwähnt durch eine hohe Neubautätigkeit steigen. Speziell im Liebefeld wird dies auch zu einer merklichen Verjüngung der Bevölkerung führen."

Dies wird im Liebefeld zudem durch die höhere Kinderzahl der ausländischen Eltern verstärkt. Auch die Tatsache, dass in der Gemeinde Köniz seit ein paar Jahren die 5-jährigen Kinder im Kindergarten aufgenommen werden müssen, hat grosse Auswirkungen auf die Schülerzahlen:

"Besuchten 1999 erst 149 oder 38,5% aller 5-jährigen Kinder den Kindergarten, sind es 2006 bereits 238 oder 72,6%! In den Kindergärten Liebefeld sind es heute sogar schon nahezu 100%!"

Auch die Zahlen der vorschulpflichtigen Kinder aus der Statistik der Abteilung Bildung und Sport unterstreichen, dass die Schülerzahlen im Liebefeld stetig ansteigen.

"So nahm z. B. die Anzahl der 3 bis 6-jährigen Kinder seit 2005 bis 2007, um 19,8 Prozent von 192 Kindern auf 230 Kinder zu!"

Nebst den steigenden Schülerzahlen besteht im Kindergarten Wabersacker auch keine Möglichkeit, den Förderunterricht in einem separaten Raum unterzubringen.

Aus diesen Gründen und weil im Hinblick auf eine mögliche Basisstufe, mit einem Anbau an den Kindergarten, zwei statt nur eine Basisstufenklasse untergebracht werden könnten, hat die Direktion Bildung und Sport die Abteilung Gemeindebauten beauftragt, nicht nur eine Sanierung und einen Anbau für den Förderunterricht zu projektieren, sondern auch eine für zwei Klassen basisstufentaugliche Erweiterung zu prüfen.

Die Vergrösserung des Kindergartens ermöglicht die Einhaltung der kantonalen Richtlinien für die Schülerzahlen und damit die Aufnahme von zweimal 24 Kindern.

2. Projekt

Erweiterung

Ein südseitiger, 62m² grosser, trapezförmiger Anbau (parallel zur Grundstücksgrenze) ist möglich. Die Grösse des projektierten Anbaus entspricht einem Klassenzimmer; dieser kann als flexibler Mehrzweckraum genutzt oder aber bei Bedarf (z. B. für Förderunterricht) in Halbklassenräume unterteilt werden. Zusammen mit den beiden bestehenden 70m², resp. 63m² grossen Kindergartenräumen erfüllt das Gebäude die künftigen Anforderungen für zwei Basisstufen-Klassen. Diese Chance soll trotz höheren Kosten genutzt werden.

Konzept:

Durch die Orientierung einer grossen Fensterfront nach Süden wird der Anbau optimal besonnt und belichtet; der Anbau wird als Leichtkonstruktion vor den massiven Mittelbau (mit Nebenräumen) gestellt; die bestehenden Haupträume mit den Satteldächern werden nicht beeinträchtigt. Durch das Öffnen der heute nur mit Oblichtern versehenen Südfassade wird der neue Mehrzweckraum erschlossen und die dahinterliegenden Räume ebenfalls besser belichtet und im Winterhalbjahr durch die optimale Besonnung passiv erwärmt.

Konstruktion/Raumklima:

Der Anbau ist als zeitgemässe Holzständerkonstruktion konzipiert. Eine gut isolierte Gebäudehülle erfüllt die Primäranforderungen, entsprechend dem Minergie-Neubaustandard. Zusammen mit einem extensiv begrünten Flachdach garantiert dies zu jeder Jahreszeit für ausgeglichenes Raumklima. Ein auskragendes Vordach schützt Fensterfront und Seitenfassaden vor Witterungseinflüssen.

Bauökologie/Materialien:

Beim Innenausbau wird dem Aspekt der Bauökologie entsprechend der Weisung "Umweltgerechtes Bauen, OW1" besondere Beachtung beigemessen. Dabei werden ausschliesslich schadstoffarme Materialien und zertifiziertes Holz verwendet.

Sanierung

Der Grossteil der Bauteile ist so alt wie das Gebäude selber. Die sanitären und elektrischen Installationen inkl. Beleuchtung, Fenster und Haustüre entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Die Sanierung des bestehenden Kindergartens umfasst im Wesentlichen: Neueindeckung mit Unterdach inkl. optimierter Wärmeisolationen, Spenglerarbeiten und Blitzschutz, neue Isolierverglasungsfenster und Hauseingangstüre, Ersatz der elektrischen Installationen inkl. Beleuch-

tung, Ersatz der sanitären Anlagen inkl. Kleinküche, Maler- und Gipserarbeiten, Schreinerarbeiten (innere Türen, und Einbauschränke) sowie Ergänzungen der Ausstattungen.

Der Kindergarten bezieht unverändert die Wärme ab der Wärmezentrale der benachbarten Überbauung Wabersackerstrasse 53-57. Die bestehenden Radiatoren werden mit Thermostatventilen versehen.

Die betrieblichen Abläufe im Eingangsbereich und den Garderoben werden verbessert.

Die bestehenden Fassaden sind vor ca. 15 Jahren aussen nachgedämmt worden, was zu einer wesentlichen Reduktion des Energieverbrauchs führte; eine weitere Dämmung ist in dieser Sanierung nicht vorgesehen. Eine Isolation der bestehenden, nicht unterkellerten Bodenplatte, mit allen dadurch nötigen Anpassungen, wäre im Verhältnis zur möglichen Energieersparnis nicht wirtschaftlich.

Selbstverständlich werden auch bei der Sanierung der bestehenden Bausubstanz nur schadstoffarme Materialien eingesetzt.

Minergie

Beim Erweiterungsbau werden die hohen Primäranforderungen an die Gebäudehülle erfüllt. Ebenso werden die Anforderungen von Minergie-Eco (hohe ökologische Anforderungen an Materialien) eingehalten.

Für den bestehenden Bau ist eine Teilsanierung der Gebäudehülle vorgesehen; die zu ersetzenden Fenster und Aussentüren sowie die optimale Dachisolation erreichen die Anforderungen der Minergie-Einzelbauteile. Die Nachisolation der übrigen Gebäudeteile wäre wirtschaftlich unverhältnismässig aufwändig. Die neue Beleuchtung wird die Anforderungen SIA 380/4 erfüllen.

Da der Wärmebedarf für Hauptgebäude und Erweiterungsbau zusammen berechnet wird, können die hohen Anforderungen für die Minergie-Zertifizierung nicht erreicht werden. Ein Minergie-Eco Label für die Erneuerung von Dienstleistungsgebäuden existiert noch nicht.

3. Finanzielles

Im IAFP sind für die Jahre 2008 und 2009 je 150'000 Franken (zusammen 300'000 Franken) enthalten. Der fehlende Betrag von 220'000 Franken für den grösseren Erweiterungsbau (basisstufentauglich für 2 Klassen) wird bei der Budgetierung für das Rechnungsjahr 2009 angemeldet.

Anlagekosten

Genauigkeitsgrad +/- 10%, Baupreisindex Espace Mittelland, Stand 1.10.2007, 119.5 Punkte

Erweiterung		Fr. 248'000.--
21 Rohbau 1	Fr. 115'000.--	
22 Rohbau 2	Fr. 45'000.--	
23 Elektroanlagen	Fr. 17'000.--	
24 Heizungsanlagen	Fr. 8'000.--	
27 Ausbau 1	Fr. 10'000.--	
28 Ausbau 2	Fr. 14'000.--	
29 Honorare	Fr. 6'000.--	
40 Umgebungsarbeiten	Fr. 8'000.--	
50 Baunebenkosten	Fr. 3'000.--	
60 Unvorhergesehenes	Fr. 12'000.--	
90 Ausstattungen	Fr. 10'000.--	

Sanierung		Fr. 272'000.--
21 Rohbau 1	Fr. 15'000.--	
22 Rohbau 2	Fr. 91'000.--	
23 Elektroanlagen	Fr. 25'000.--	
24 Heizungsanlagen	Fr. 3'000.--	
25 Sanitäranlagen	Fr. 35'000.--	
27 Ausbau 1	Fr. 25'000.--	
28 Ausbau 2	Fr. 45'000.--	
40 Umgebungsarbeiten	Fr. 2'000.--	
60 Unvorhergesehenes	Fr. 23'000.--	
90 Ausstattungen	Fr. 8'000.--	
Total Anlagekosten (inkl.MWSt.)		Fr. 520'000.--

4. Termine

März 2008	Baugesuchseingabe
April – September 2008	Ausführungsplanung
September 2008	Baubewilligung
Oktober / November 2008	Rohbau / Montage Erweiterungsbau
Januar / Februar 2009	Ausbau Erweiterungsbau
Juli – August 2009	Ausführung Sanierung bestehendes Gebäude

Das Bauprogramm sieht vor, dass der Kindergartenbetrieb für die Erstellung des Erweiterungsbaus (Montagebau in Holz) nicht tangiert wird. Die Sanierung erfolgt während der Sommerferien 2009.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Parlament bewilligt einen Kredit von Fr. 520'000.– zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto 364.503.1260 für die Realisierung der Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Wabersacker, Liebefeld.

Köniz, 30. Januar 2008

Der Gemeinderat

Beilagen

- Pläne