

Schliern; Doppelkindergarten Hertenbrünnen - Sanierung und Erweiterung

Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften, und Direktion Bildung und Soziales

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Der bestehende Doppelkindergarten ist in den Jahren 1976/1977 durch die Berner Architekten De Maddalena im Auftrag der Einwohnergemeinde erstellt worden. Der Kindergarten steht in Mitten des Wohnquartieres am Ende des Hertenbrünnenweges. Mit einem kleinen Anbau wurde die knappen Platzverhältnisse im Jahr 1989 etwas aufgebessert.

Zwei der fünf Kindergartenklassen der Schulen Schliern werden in diesem, strategisch ideal gelegenen Kindergarten, unterrichtet. Ein Ausbau des Kindergartenangebots in unmittelbarer Nähe der Schulanlage Blindenmoos wird weder angestrebt noch ist es zielführend. Auch räumlich sind die Reserven im Blimo ausgeschöpft.

Die Klassen- und Schülerzahlen in Schliern, insbesondere im Hertenbrünnen-Quartier werden gemäss den Geburtenstatistiken in den nächsten Jahren zunehmen; nicht zuletzt auch in Folge der unmittelbar neben dem Kindergarten entstandenen neuen Überbauung.

Aktuell besteht im Kindergarten Hertenbrünnen auch keine Möglichkeit, den heute notwendigen Förderunterricht in einem separaten Raum zu erteilen.

Die Fassadenbekleidung und die Dacheindeckung am über fünfunddreissigjährigen modulartigen Holzgebäudes sind am Ende ihrer Lebensdauer. Im Hinblick auf eine Sanierung sind in den letzten Jahren nur noch die nötigsten Unterhaltsarbeiten gemacht worden.

Die Elektrospeicherheizung hat ihre Lebensdauer erreicht, ist störungsanfällig und ist als solche nicht mehr zeitgemäss. Gemäss Energiegesetz des Kantons Bern Art 40 dürfen ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen nicht durch das gleiche Heizsystem ersetzt werden.

Aus diesen Gründen und weil im Hinblick auf einen möglichen Ausbau des Basisstufenangebots, 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 eine - für zwei Klassen - basisstufentaugliche Erweiterung zu planen.

Die Vergrösserung des Kindergartens ermöglicht die Einhaltung der kantonalen Richtlinien für die Schülerzahlen und damit die Aufnahme von 2-mal 24 Kindern.

2. Projekt

2.1 Erweiterung:

Ein südseitiger, knapp 40m² grosser Anbau ist unter Einhaltung der Grenzabstände möglich. Dieser kann als flexibler Mehrzweckraum genutzt oder aber bei Bedarf (z.B. für Förderunterricht) auch unterteilt werden. Zusammen mit den beiden bestehenden grossen Kindergartenräumen erfüllt das Gebäude die räumlichen Anforderungen für zwei Basisstufen-Klassen. Diese Chance soll, trotz höheren Kosten gegenüber einer reinen Sanierung, genutzt werden.

Konzept:

Durch die Orientierung einer grossen Fensterfront nach Süden wird der Anbau optimal besont und belichtet; der Anbau wird analog dem bestehenden Gebäude als Leichtkonstruktion erstellt. Die bestehenden Haupträume und die übrigen Nebenräume werden umfassend saniert.

Konstruktion / Raumklima:

Der Anbau ist als zeitgemässe, thermisch gut isolierte Holzständerkonstruktion konzipiert. Die Wände und die Fensterfronten entsprechen, wie auch der Dachaufbau, dem Minergie-Standard.

Energie:

Als Ersatz für die Elektropeicherheizung soll eine Wärmepumpenanlage die notwendige Wärme produzieren. Trotz der teilweisen Verschattung der Dachfläche durch die Grünanlagen der umgebenden Parzellen ist die Installation einer Photovoltaikanlage möglich.

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.

Umgebung:

Die Umgebung wird, wo nötig angepasst. Die Gestaltung und der Zugang im Bereich des geplanten Quartierplatzes Hertenbrünnen – aktuell durch eine Einsprache blockiert – ist koordiniert. Die Ausführung ist, sofern möglich zeitgleich vorgesehen.

2.2 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 daher im Wesentlichen:

- Sanierung der ganzen Gebäudehülle mit neuen Fenstern und einer neuen Aussenverkleidung aus Holz.
- Das bestehende Flachdach wird mit dem neuen Anbau zusammengefasst und ebenfalls neu aufgebaut. Die begrünzte Dachfläche hilft mit, zu jeder Jahreszeit, für ein ausgeglichenes Raumklima zu sorgen.
- Ein neuer Dachvorsprung verbessert den Schutz der Fensterfronten und der Fassaden vor Witterungseinflüssen.
- Neue Blechabschlüsse, eine Blitzschutzanlage und eine neue Hauseingangstüre vervollständigen die Gebäudehüllensanierung,
- Sowohl der Elektroanschluss, die elektrischen Installationen als auch die Beleuchtung werden umfassend erneuert.
- Die sanitären Anlagen inkl. der Kleinküche werden ersetzt.
- Eine neue Wärmepumpenheizung an Stelle der Elektropeicherheizung sorgt für die notwendigen Raumtemperaturen. Die Wärmeverteilung mittels der bestehenden Radiatoren genügt, trotz deutlich reduzierter Vorlauftemperatur. Die verbesserte thermische Isolation trägt dazu bei, dass der Heizenergiebedarf deutlich kleiner wird.
- Schreinerarbeiten, insbesondere Einbauschränke, wo nötig neue Bodenbeläge, akustische Verbesserungen, ein neuer Anstrich sowie Ergänzungen der Ausstattungen vervollständigen die vorgesehene Sanierung.

2.3 Energie, Ökologie:

Beim Erweiterungsbau werden die Anforderungen entsprechend MINERGIE-ECO Standard für Neubauten erfüllt.

Für den bestehenden Bau ist eine Sanierung der Gebäudehülle entsprechend dem Gebäudestandard 2011 (MINERGIE-Modernisierungen) vorgesehen. Die zu ersetzenden Fenster und Aussentüren sowie die optimale Dachisolation erreichen die Anforderungen der Minergie-Einzelbauteile. Die neue Beleuchtung wird mindestens die Anforderungen SIA 380/4 zu erfüllen haben.

Leider konnte, trotz intensiver Verhandlungen mit der nahegelegenen neuen Überbauung, keine gemeinsame Heizungsinstallation realisiert werden.

Dem Parlament wird auf dem Flachdach die Realisierung einer Photovoltaikanlage vorgeschlagen. Die Lage ist auf Grund der Verschattung durch die Vegetation der benachbarten Privatgärten nicht ganz optimal. Der zu erwartende Ertrag rechtfertigt die Investitionskosten nur teilweise. Die Gestehungskosten pro KWh produzierten Stroms belaufen sich auf ca. CHF 0.22/KWh. Gemäss Schweizerischer Energiestiftung musste 2014 durchschnittlich mit Gestehungskosten von rund CHF 0.14/KWh gerechnet werden.

Selbstverständlich werden auch bei der Sanierung der bestehenden Bausubstanz nur schadstoffarme Materialien gemäss den Eco-Vorgaben eingesetzt.

3. Finanzielles:

Die Sanierungsarbeiten sind eng und vielseitig mit dem geplanten Anbauvolumen verknüpft. Daher wird auf eine Trennung der jeweiligen Teilkosten (gebundene Kosten) verzichtet

3.1 Anlagekosten

Genauigkeitsgrad +/- 15%, Baupreisindex Espace Mittelland, Stand 1.10.2014, Hochbau: 101.0 Punkte

BKP	Arbeitsgattung	Kosten
11	Vorarbeiten	CHF 30'000.00
21	Rohbau 1	CHF 172'000.00
22	Rohbau 2	CHF 163'000.00
23	Elektroanlagen	CHF 45'000.00
	Photovoltaikanlage	CHF 30'000.00
24	Heizungsanlagen	CHF 120'000.00
25	Sanitäranlagen	CHF 45'000.00
27	Ausbau 1	CHF 40'000.00
28	Ausbau 2	CHF 77'000.00
29	Honorare (ohne interne Leistungen)	CHF 8'000.00
40	Umgebungsarbeiten	CHF 75'000.00
50	Baunebenkosten	CHF 5'000.00
60	Unvorhergesehenes	CHF 10'000.00
90	Ausstattungen	CHF 30'000.00
	Total Anlagekosten (inkl. MwSt.)	CHF 850'000.00
	Abzüglich vom Gemeinderat im Zusammenhang mit der Verwendung des Preisgeldes zur Planung Hertenbrünnen bereits bewilligten Kosten für die neue Zugangsgestaltung	CHF 40'000.00
	Zu bewilligender Ausführungskredit	CHF 810'000.00

Für die Sanierungen werden die Förderbeiträge aus dem Gebäudeprogramms des Bundes als auch die kantonalen Fördergelder beantragt. Für die Fassade und das Dach kann mit Fördergeldern aus dem Gebäudeprogramm des Bundes von knapp CHF 16'000.00 gerechnet werden.

4. Termine:

Am 05.08.2014 wurde vom Regierungsrat die Baubewilligung erteilt.

Ab Parlamentsbeschluss	Ausführungsplan
Frühjahr 2016	Rohbau / Montage Erweiterungsbau
Sommer 2016	Sanierung und Ausbau Erweiterungsbau
Herbst 2016	Umgebungsarbeiten

Das Bauprogramm sieht vor, dass der Kindergartenbetrieb für die Erstellung des Erweiterungsbaus (Montagebau in Holz) nicht wesentlich tangiert wird; die Sanierung erfolgt voraussichtlich während der Sommerferien (6 Wochen!) 2016.

Im Investitionsplan sind für das Jahr 2016 CHF 760'000.00 eingestellt.

Der fehlende Betrag von CHF 50'000.00 sowie die zu erwarteten Fördergelder von ca. CHF 16'000.00 ist bei der Überarbeitung des IAFP für 2017 zu berücksichtigen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Parlament bewilligt für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Hertenbrünnen in Schliern einen Kredit von CHF 810'000.00 zuzüglich allfälliger Teuerung, zu Lasten Konto 3610.503.1417 (Schliern, Kindergarten Hertenbrünnen, Sanierung / Erweiterung).

Köniz, 1. Juli 2015

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Situationsplan
- 2) Projektplan
- 3) Fotodokumentation
- 4) Folgekostenberechnung
- 5) PV- Anlagen, Kriterienraster

GEMEINDE KÖNIZ

Baugesuch

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!

Sanierung / Erweiterung Kindergarten Hertensbrünnen Schliern

Köniz, 27. Feb. 2014

Der Bauherr:

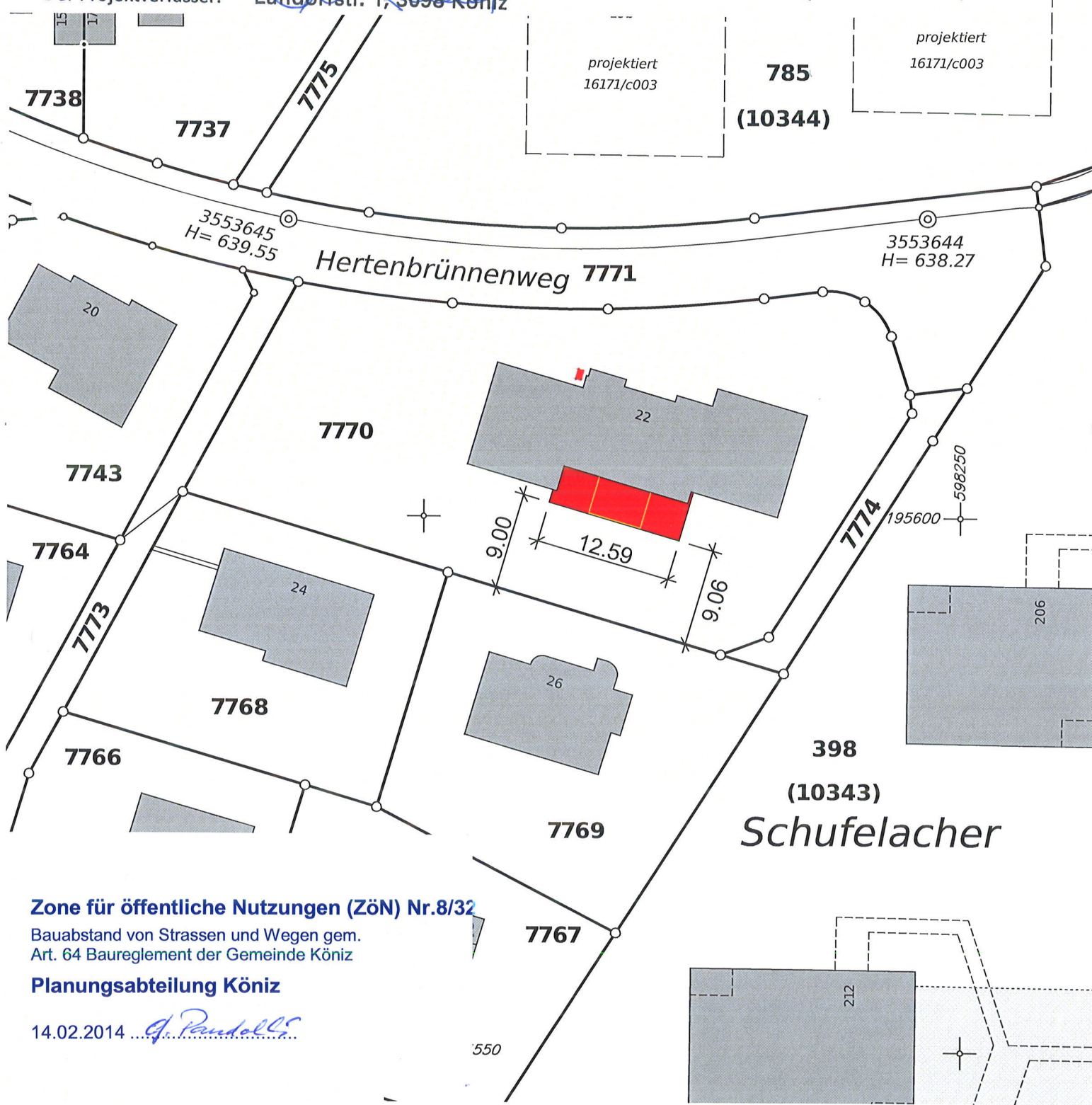
L. Düggli

Der Projektverfasser:

Abteilung Gemeindebauten
Landorfstr. 1, 3098 Köniz

Baubewilligung vom
05. AUG. 2014
Regierungsstatthalteramt
Bern - Mittelland

8113



Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr.8/32

Bauabstand von Strassen und Wegen gem.
Art. 64 Baureglement der Gemeinde Köniz

Planungsabteilung Köniz

14.02.2014 ... *J. Paudollé* ...

550

bichsel bigler partner ag ◀ vermessung geomatik

Könizstrasse 161
3097 Liebefeld
Tel. 031 970 30 50

www.geozen.ch
bbp@geozen.ch



Für die Richtigkeit der Grundbuchplankopie
Der Nachführungsgeometer A. Bichsel

13.2.14

C. L.

Sanierung / Erweiterung Kindergarten Hertensbrünnen Schliern

BAUGESUCH

Nord-/ Süd-Fassaden Mst. 1:100

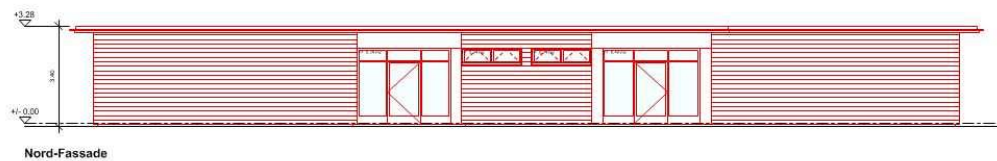
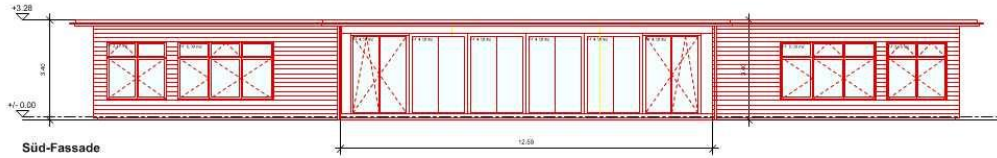
Gemeinde Köniz, Abteilung Gemeindebauten, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz Tel. 031 970 93 25
 Datum: 27.01.2014 gez.: zj Format: A3

Ort, Datum: Köniz,

Der Bauherr:

Der Projektverfasser:

- Legende:
- Neu
 - Abbruch
 - Bestehend



Sanierung / Erweiterung Kindergarten Hertensbrünnen Schliern

BAUGESUCH

West-/ Ost-Fassaden & Schnitt Mst. 1:100

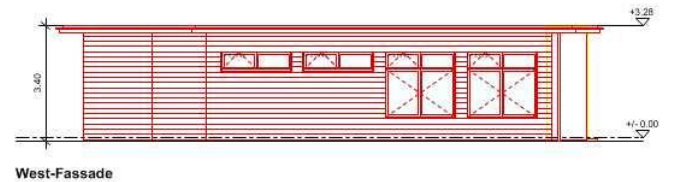
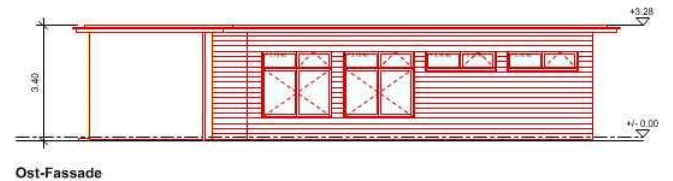
Gemeinde Köniz, Abteilung Gemeindebauten, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz Tel. 031 970 93 25
 Datum: 27.01.2014 gez.: zj Format: A3

Ort, Datum: Köniz,

Der Bauherr:

Der Projektverfasser:

- Legende:
- Neu
 - Abbruch
 - Bestehend



Sanierung / Erweiterung Kindergarten Hertensbrünnen Schliern

BAUGESUCH

Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:100

Gemeinde Köniz, Abteilung Gemeindebauten, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz Tel. 031 970 93 25
 Datum: 27.01.2014 gez.: zj Format: A3

Ort, Datum: Köniz,

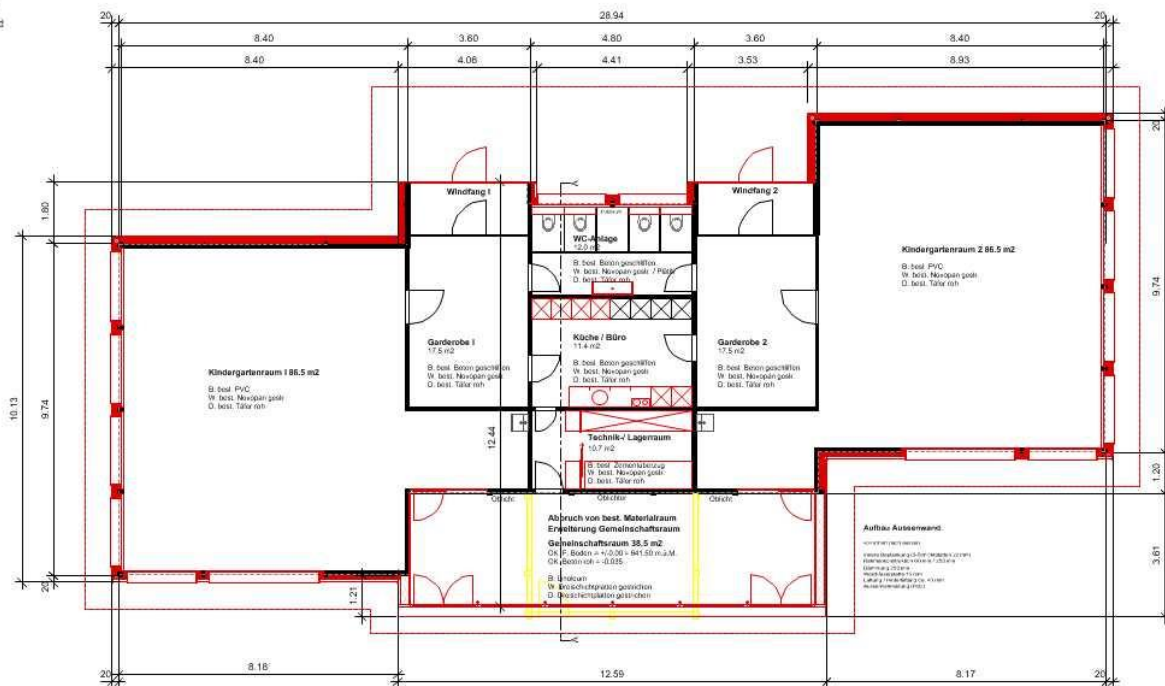
Der Bauherr:

Der Projektverfasser:



Legende:

- Neu
- Abbruch
- Bestehend



Sanierung / Erweiterung Kindergarten Hertensbrünnen Schliern

BAUGESUCH

Umgebung / Kanalisation Parzelle 7770 Mst. 1:200

Gemeinde Köniz, Abteilung Gemeindebauten, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz Tel. 031 970 93 25
 Datum: 27.01.2014 gez.: zj Format: A3

Ort, Datum: Köniz,

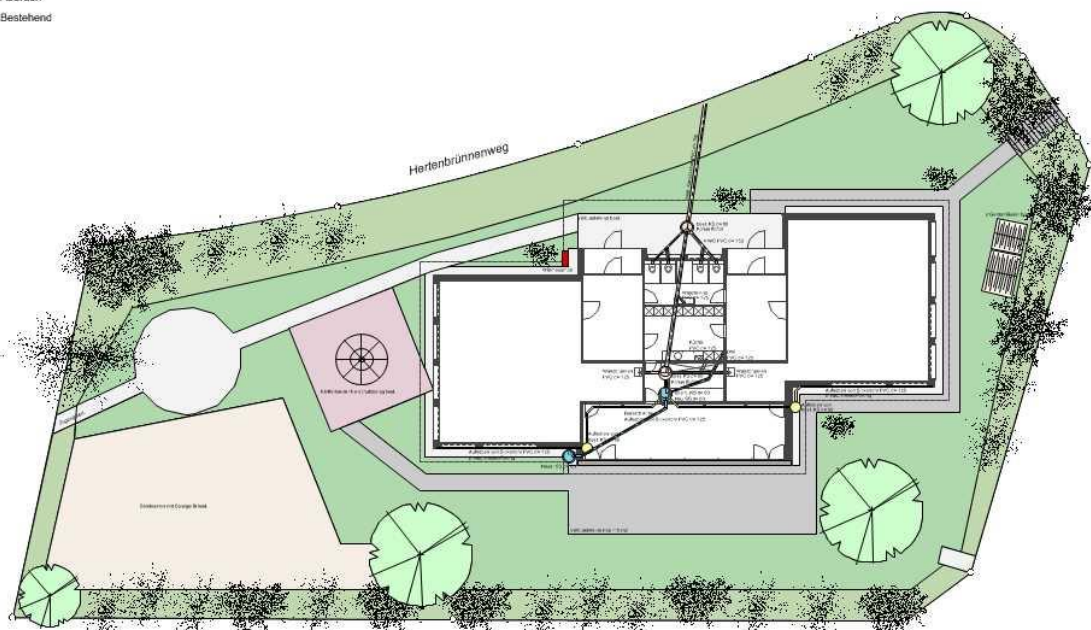
Der Bauherr:

Der Projektverfasser:



Legende:

- Neu
- Abbruch
- Bestehend





Zugangsseite



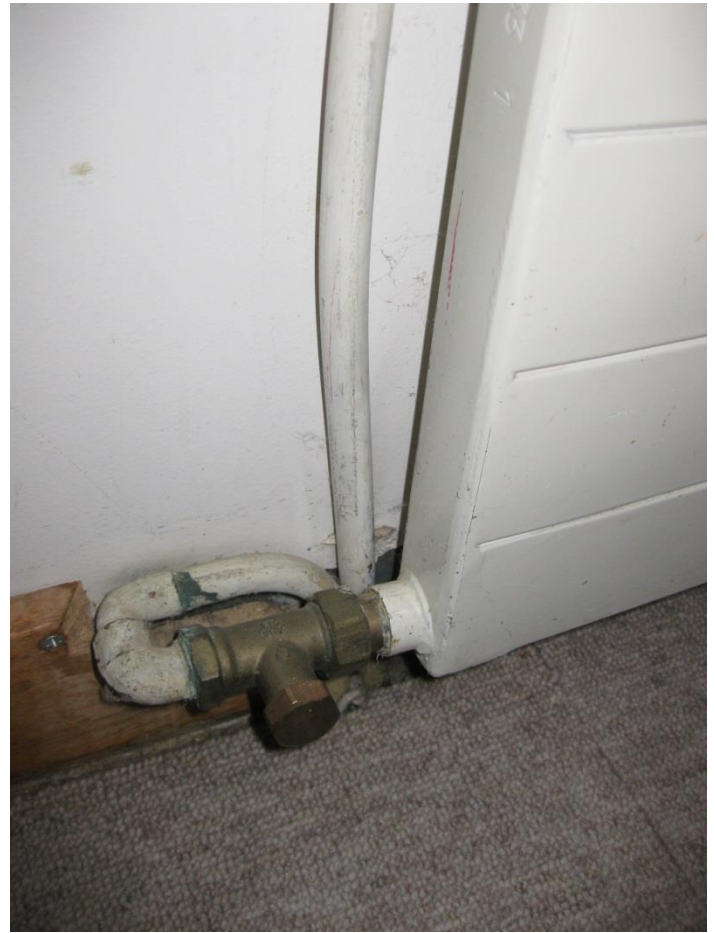
Gartenseite



Eingangsbereich



Elektrospeicherheizung



Heizleitungen



Sanitäre Anlagen



Küchenzeile

FOLGEKOSTEN nach HRM2

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Rechtliche Grundlage:

Art. 58 GV (Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen)
Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

<u>JAHR</u>	<u>%</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
-------------	----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):

Schiern, Doppelkindergarten Hertenbrünnen, Sanierung und Erweiterung

Beträge in CHF

810'000 = Eingabefelder !!

BRUTTOKREDIT:

810'000.00

INVESTITIONSTRANCHEN:

760'000 50'000

FOLGEKOSTEN:

Kapitalkosten:

Abschreibungen ab Betrieb

4.00%

0

32'400

32'400

32'400

32'400

(Anlagekategorien sind unten aufgeführt = scrollen!)

Fremdfinanzierungszinsen

2%

1'520

3'140

3'240

3'240

3'240

(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)

Betriebskosten

Sachaufwand (wie bisher)

0

0

0

0

0

Personalkosten (Lohn Hauswart wie bisher)

0

0

0

0

0

abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)
wegfallende Kosten (Reduktion Energiekosten)

3'000

3'000

3'000

3'000

3'000

Total Folgekosten

-1'480

32'540

32'640

32'640

32'640

Raster für die Eignungsabklärung von Dächern (ev. Fassaden)
für den Ein- oder Aufbau von solaren Anlagen (PV oder thermisch)

Beilage 5

Solaranlage	Kriterien	Bewertung		Objekt
Doppelkindergarten Hertenbrünnen, Schliern; Flachdach 8kWp				Doppel KG
Eignung	bezüglich geografischer Ausrichtung	geeignet		3
Solarkataster		teilweise geeignet		2
		nicht geeignet		1
Verschattung	Eigenverschattung (Kamine, Dachaufbauten, Schneefänge etc.)	keine		3
	Fremdverschattung (Gelände, Gebäude, Bäume)	teilweise		2
		gross		1
Blendwirkung	Beeinträchtigung Nachbarschaft	keine		3
	Fernsicht	teilweise		2
		gross		1
Eignung objektbezogen	Neigung, Verschmutzung, Schnee	geeignet		3
		teilweise geeignet		2
		nicht geeignet		1
Technische Machbarkeit produktebezogen	mit Kostenauswirkungen	problemlos		3
		schwierig		2
		unverhältnismässig		1
Konstruktive Machbarkeit gebäudebezogen	mit Kostenauswirkungen	problemlos		3
		schwierig		2
		unverhältnismässig		1
Gestaltung	negative Auswirkungen (Symetrie, Proportionen etc)	keine		3
		teilweise		2
		gross		1
Kultureller Wert	Objekt-, Ortsbildschutz (Haltung Denkmalpflege, Heimatschutz)	klein		3
		teilweise		2
		gross		1
Wirtschaftlicher Nutzen	Anlagegrösse (kwp, Ertrag pro/a)	gross		3
		mittel		2
		klein		1
Kosten	in Relation zum Nutzen	klein		3
		mittel		2
		gross		1
Bewertung muss mindestens 24 von 30 möglichen Punkten ausweisen				
Bewertung darf kein "Killerkriterium" ausweisen				
Bewertung nach Punktzahl				25
Bewertung nach Killerkriterien				keine
Antrag Fachabteilung				ja
Antrag GR				

Anlagekategorien und Nutzungsdauer (Ermittlung Abschreibungssatz):

Anlagekategorie:	Nutzungsdauer	Abschreib.satz
Tiefbauten / Wasserversorgung:	80	1.25%
Wasserleitungen / Hydranten	50	2.00%
- Wasserfassungen		3.00%
- Wasseraufbereitungsanlagen	33 1/3	2.00%
- Wasser-Pumpwerke	50	1.50%
- Wasser-Reservoir	66	5.00%
- Mess-, Steuerungs- Fernwirkanlagen	20	2.00%
Tiefbauten / Wasserbau:	50	2.50%
Tiefbauten / Strassen:	40	
Tiefbauten / Abwasserentsorgung:		
- Kanalisation	80	1.25%
- Spezialbauwerke	50	2.00%
- Abwasserreinigungsanlagen	33 1/3	3.00%
Tiefbauten / Übrige Tiefbauten:	40	2.50%
Hochbauten / Schulhaus, Kindergarten, Mehrzweckhalle:	25	4.00%
Hochbauten / Schwimmbad/Eissportanlage / Hallenbad:	25	4.00%
Hochbauten / Öffentliche Toilette:	25	4.00%
Hochbauten / Gemeindehaus / Zivilschutzanlage:	33 1/3	3.00%
Hochbauten / Werkhof / Feuerwehrmagazin:	40	2.50%
Hochbauten / Schiessanlage / Abfallsammelstelle:	40	2.50%
Hochbauten / Übrige:	25	4.00%
Waldungen / Alpen:	40	2.50%
Mobilien / Maschinen / Fahrzeuge	10	10.00%
Information / Soft-und Hardware	5	20.00%