

**Sitzung vom 15. Oktober 2014 / Geschäft Nr. 2**

## **Bericht und Antrag Neubau Kindergärten Oberdorf; Verpflichtungskredit**

### **1. Das Wichtigste in Kürze**

Die beiden Doppelkindergärten am Lindenweg sollen durch einen Neubau mit fünf Kindergartenklassen auf der Häberlimatte ersetzt werden. Der Gemeinderat kommt nach dem Variantenstudium zum Schluss, dass diese Lösung sowohl den pädagogischen wie auch den baulichen Aspekten am ehesten Rechnung trägt. Den Stimmberechtigten wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 4'050'000.00 beantragt.

Mit dem Neubau gelingt es, an einem idealen Standort eine zeitgemässe Infrastruktur – unabhängig vom gewählten Modell der Schuleingangsphase – zur Verfügung zu stellen. Der Bau von fünf Kindergartenklassen berücksichtigt die Prognose der Schülerinnen- und Schülerentwicklung und entlastet die Kindergartenraumfrage langfristig.

Das Areal am Lindenweg steht mit der Aufgabe der bestehenden Kindergartengebäude für eine Nachnutzung zur Verfügung. Grundsätzlich sind der Verkauf dieser Parzelle oder der Verbleib im Eigentum der Gemeinde möglich. Diese Frage soll aber losgelöst von der Bauvorlage "Neubau Kindergärten Oberdorf" geklärt und dem entsprechenden Organ später zur Genehmigung unterbreitet werden.

Der vorliegende Bericht und Antrag zeigt die untersuchten Varianten bezüglich Raumprogramm, Standort, Baustandard und finanziellen Auswirkungen auf. Im Weiteren werden das weitere Vorgehen und die Projektorganisation erläutert. Alle Anspruchsgruppen (Lehrpersonen, Schulleitung, Verwaltungsstellen, vorberatende Kommissionen) wurden im Verlauf der Erarbeitung stufengerecht einbezogen.

### **2. Ausgangslage**

Der Doppelkindergarten Lindenweg 2A wurde 1957 erstellt. Er ist heute im Bauinventar als erhaltenswerter Bau eingetragen. 1970 wurde das Areal mit einem zusätzlichen Doppelkindergarten (Lindenweg 2) erweitert.

Seit dem Bestehen der vier Kindergärten wurden keine wesentlichen Baumassnahmen vorgenommen. 1990 wurde eine neue Gasheizung eingebaut und 1995 wurde der ältere der beiden Doppelkindergärten im Innern leicht renoviert und die Dachisolation verbessert.

Beide Gebäude sind heute stark sanierungsbedürftig. Viele Bauteile und fast sämtliche Installation sind am Ende ihrer Lebensdauer. So wurde zum Beispiel anlässlich einer Dachinspektion im Jahr 2005 festgehalten, dass das Dach spätestens nach dem Ablauf von 10 Jahren zu ersetzen sei. Daneben genügen die räumlichen Verhältnisse den heutigen Ansprüchen an Kindergärten nicht mehr. Zudem besteht aufgrund der prognostizierten Schülerinnen- und Schülerzahlen Bedarf an Räumen für eine zusätzliche Kindergartenklasse.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	1 von 18

Der Gemeinderat hat am 9. Dezember 2013 die Projektorganisation und das Terminprogramm für eine Sanierung oder den Ersatz der Kindergärten am Lindenweg genehmigt. Das Departement Bau und Umwelt wurde beauftragt, ein Raumprogramm als Grundlage für die Kostenermittlung auszuarbeiten.

An seiner Klausur vom 16. Mai 2014 hat sich der Gemeinderat intensiv mit dem Raumprogramm, der Standortfrage und den verschiedenen Realisierungsvarianten auseinandergesetzt und am 2. Juni 2014 Vorentscheide dazu getroffen. Bereits am 10. März 2014 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 30'000.00 für eine Machbarkeitsstudie mit entsprechenden Grobkostenschätzungen gesprochen.

### 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0); Art. 10a ff
- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1); Art. 52
- Volksschulgesetz vom 19. März 1992 (VSG, BSG 432.210); Art. 48 (Schulanlagen)
- Volksschulverordnung vom 10. Januar 2013 (VSV, BSG 432.211.1); Art. 10 (Minimalvorschriften für Schul- und Sportanlagen)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111); Art. 106
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 33
- Baureglement vom 2. Dezember 2001 (BR, SSGZ 721.1); Art. 99 (ZöN10 Kindergärten Lindenweg) und Art. 117 (ZPP Häberlimatte); Art. 102 (ZöN 13 Sekundarschule)

### 4. Bezug zum Leitbild

Das Tätigkeitsprogramm 2014 enthält unter dem Lösungsansatz 4.1 "Werterhaltung der Infrastruktur langfristig planen und sicherstellen" folgende Vorgabe: 4.1.1.1 Volksabstimmung über Verpflichtungskredit für Sanierung oder Neubau Kindergärten Lindenweg durchführen.

### 5. Untersuchte Varianten

Grundsätzlich standen von Beginn weg die beiden Möglichkeiten Sanierung oder Ersatz (Neubau) der Kindergärten am Lindenweg zur Diskussion. Daher wurde bei einem Architekturbüro (H+E Architekten AG, Köniz) die Kostenermittlung für den Neubau und die Sanierung in Auftrag gegeben.

Es wurden drei Hauptvarianten ausgearbeitet:

- A) Sanierung der vier bestehenden Kindergärten / Neubau eines Kindergartens
- B) Sanierung von zwei bestehenden Kindergärten / Neubau von drei Kindergärten
- C) Neubau von fünf Kindergärten

Die Kostenermittlung basiert bei allen Varianten auf den gleichen Vorgaben (benötigte Flächen) und weist eine Genauigkeit von  $\pm 25\%$  auf. Bei den Sanierungen wurden entsprechende Erweiterungsbauten eingerechnet, damit die gleichen Vorgaben erreicht werden. Um eine höhere Genauigkeit zu erhalten, müsste in einem ersten Schritt die Variantenwahl und nachher das Projektauswahlverfahren durchgeführt werden. Nebst einer Verzögerung des Projektes von mindestens einem halben Jahr hätte dies zu zusätzlichen Projektierungskosten vor der Kreditgenehmigung geführt.

Bei der Verabschiedung des Raumprogrammes hat der Gemeinderat beschlossen, Variante A nicht weiter zu verfolgen, da diese zu viele Nachteile aufweist. Durch die Sanierung von allen vier Kindergärten und den entsprechenden Erweiterungen würde der bereits heute bescheiden ausgelegte Aussenraum noch stärker verkleinert. Ein Neubau eines einzelnen Kin-

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	2 von 18

dergartens führt im Vergleich zur gleichzeitigen Realisierung von mehreren Klassen zu deutlich höheren Kosten. Ausserdem würde der einzelne neugebaute Kindergarten sehr isoliert zu den anderen Einheiten stehen.

### Anzahl Klassen

Der Ausschuss für Schulraumplanung erstellt jährlich die Prognose der Schülerinnen und Schülerzahlen für das gesamte Gemeindegebiet. Nachfolgender Auszug gibt die Zahlen in Bezug auf den Kindergarten wieder:

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
Prognose ohne Bevölkerungsentwicklung	197	208	192	190
Prognose inkl. Entwicklung Bautätigkeit	200	214	201	195
Durchschnitt pro Klasse (8 KG)	25.00	26.75	25.13	24.38
Durchschnitt pro Klasse (9 KG)	22.22	23.78	22.33	21.67

Gemäss den Richtlinien für die Schülerzahlen des Kantons Bern beträgt der Normalbereich für Kindergartenklassen 14 bis 22 Kinder. Es ist geplant, auf den Schulbeginn im August 2015 eine neunte Kindergartenklasse als Provisorium in einem Schulraum im Schulhaus Geisshubel zu eröffnen. Der Bedarf an der neunten Kindergartenklasse ist jedoch im Bereich Oberdorf vorhanden. Es macht daher Sinn, die Chance des anstehenden Bauprojektes zu ergreifen und die Raumsituation für die Kindergärten dauerhaft zu entlasten. Alle Varianten gehen daher von fünf Kindergartenklassen am Standort Oberdorf aus. Der Vollständigkeit halber sind jeweils auch die Kosten für vier Kindergartenklassen aufgeführt.

## 6. Raumprogramm

Damit die verschiedenen Varianten ausgearbeitet und miteinander verglichen werden konnten, wurde unter Einbezug aller betroffenen Akteure ein Raumprogramm erstellt. Ein verwaltungsseitiger Planungsausschuss<sup>1</sup> hat auf Grund der "Richtlinien für den Bau von Kindergärten und Räumen der Basisstufe"<sup>2</sup> und dem Merkblatt der kantonalen Erziehungsdirektion ein Raumprogramm entworfen. Zudem wurden Erkenntnisse aus einer Umfrage unter den Kindergartenlehrkräften von Zollikofen und Rückmeldungen der Stufenleitung der Kindergärten am Lindenweg berücksichtigt.

Der Ausschuss Schulraumplanung hat das Raumprogramm am 28. April 2014 verabschiedet. Die Bildungskommission und die Kommission Bau und Umwelt haben sich an einer gemeinsamen Sitzung am 29. April 2014 eingehend mit der Thematik befasst und das Raumprogramm zu Händen des Gemeinderates genehmigt.

Die Baurichtlinien geben für die Richtgrössen der einzelnen Kindergartenklassen Bandbreiten an. Im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit hat der Gemeinderat entschieden, dass das Raumprogramm minimale und optimale Raumgrössen enthalten soll. Das gesetzliche Minimum (Art. 10 VSV) von 75 m<sup>2</sup> für Haupt- und Nebenraum wird bei beiden Varianten eingehalten.

<sup>1</sup> Sandra Burkhalter, Abteilungsleiterin Bildung / Martin Bodmer, Schulleiter Primarstufe / Thomas Burri, Bereichsleiter Bau und Umwelt / Beat Baumann, Bauverwalter

<sup>2</sup> Schweizerische Konferenz der kantonalen Bauberater/innen des Verbandes KindergärtnerInnen Schweiz (KgCH): Richtlinien für den Bau von Kindergärten und Räumen der Basisstufe, überarbeitete Auflage Mai 2006

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	3 von 18

Richtgrössen der einzelnen Kindergartenklassen

Raum pro KG-Einheit	Anforderung Kindergarten Baurichtlinie	Anforderung Basisstufe Baurichtlinie	Anforderung Basisstufe M'blatt ERZ	Zollikofen minimal	Zollikofen optimal
Hauptraum	70 - 90 m <sup>2</sup>	90 - 100 m <sup>2</sup>	70 - 90 m <sup>2</sup>	<b>70 m<sup>2</sup></b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Nebenraum	20 - 25 m <sup>2</sup>	20 - 25 m <sup>2</sup>	20 - 30 m <sup>2</sup>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>
Gard. / Nassb.	20 - 25 m <sup>2</sup>	20 - 25 m <sup>2</sup>	15 - 20 m <sup>2</sup>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>
Total				<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>

Mit der gleichzeitigen Realisierung von fünf Kindergärten können Nebenräume, Küchen und gewisse sanitäre Anlagen zentral angeordnet werden und müssen nicht für jeden einzelnen Kindergarten separat erstellt werden.

Sanitäre Anlagen

Die WC-Anlagen sind individuell für jede Klasse vorzusehen, da die Kinder oft durch die Lehrperson begleitet werden müssen. Für die Lehrpersonen ist pro Geschoss eine Anlage separat zu erstellen. Jeder Kindergartenraum verfügt über eine eigene Nasszone (Waschrinne) verbunden mit dem Hauptraum.

Arbeitsraum Lehrpersonen

Es wird ein gemeinsamer Arbeitsraum für die Lehrpersonen erstellt. Er muss Arbeitsplätze für fünf Lehrpersonen enthalten können.

Kochstelle / Küche

In Zollikofen verfügen bereits die heutigen Kindergärten über Kochmöglichkeiten. Die Kochstellen können für mehrere Kindergartenklassen gemeinsam angeordnet werden. Pro Geschoss ist mindestens eine Kochstelle vorzusehen. Sie muss eine direkte Anbindung an die Haupträume der Kindergartenklassen aufweisen.

Materialraum / Putzraum

Pro Geschoss ist ein Materialraum von maximal 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Er dient dem täglichen Kindergartenbetrieb. Zusätzlich muss ein Lagerraum für alle Klassen mit einer Grösse von 50 - 80 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Der Raum muss für die einzelnen Kindergartenklassen unterteilbar sein. Er kann auch in einem allfälligen Untergeschoss erstellt werden. Putzräume sind pro Geschoss mit einer Grösse von ca. 5 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Mehrzweckraum

Für alle Klassen ist ein Mehrzweckraum / Bewegungsraum im Erdgeschoss (Zugänglichkeit / Behindertengängigkeit) vorzusehen. Die Grösse beträgt ca. 60 m<sup>2</sup>.

Geschossigkeit / Aussenraum

Die Kindergärten können mehrgeschossig angeordnet werden. Dem Schallschutz ist entsprechend Rechnung zu tragen. Das Erdgeschoss ist durchgehend behindertengerecht zu gestalten. Diese Bauweise ist laut Auskunft der Behindertenfachstelle Procap zugelassen. Jeder Kindergarten verfügt über eine individuelle Anbindung an den Aussenraum. Im Aussenraum soll es spezifisch den einzelnen Kindergärten zugeordnete Räume und allgemein zugängliche Flächen geben. Für die Geräte und Spielsachen für den Gebrauch im Freien ist ein entsprechender Aussengeräteraum vorzusehen.

## 7. Standort

Folgende vier Standorte stehen grundsätzlich für Schulraumerweiterungen zur Verfügung:



1. Lindenweg (best. Kindergärten) 2'300 m<sup>2</sup>
2. Häberlimatte (Gebiet zwischen Ökumenenweg und Schulanlage Oberdorf) 5'350 m<sup>2</sup>
3. Wahlackerstrasse (Areal zwischen altem Lehrerhaus und Schulanlage Wahlacker) 1'000 m<sup>2</sup>
4. Schäfereistrasse (Gebiet nördlich der Sekundarschule) 6'000 m<sup>2</sup>

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Landfläche und der benötigten Fläche (Innen- und Aussenraum) für Neubauten können bei den vier Standorten maximal folgende Kindergartenklassen als Neubau gebaut werden:

- 1 = Lindenweg: 2 KG
- 2 = Häberlimatte: 5 KG
- 3 = Wahlackerstrasse: 1 KG
- 4 = Schäfereistrasse: 5 KG

Für die Variante B müssen nebst der Sanierung von zwei bestehenden Kindergärten drei Kindergartenklassen und für die Variante C fünf Kindergartenklassen neu gebaut werden. Somit stehen nur noch die Standorte Häberlimatte und Schäfereistrasse zur Auswahl. Damit die geforderte und auch wünschenswerte Anknüpfung an eine bestehende Primarschulanlage erstellt werden kann, sind die Neubauten vorzugsweise auf der Häberlimatte zu erstellen. Aufgrund der Parzellenform und der topografischen Verhältnisse ist der Standort östlich des Schulhauses Wahlacker zu bevorzugen.

## 8. Baurechtliche Voraussetzungen

Die heutigen Kindergärten am Lindenweg befinden sich in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN10) "Kindergärten Lindenweg" (Art. 99 BR). Mit den beabsichtigten Sanierungsarbeiten und den entsprechenden Erweiterungsbauten werden die baupolizeilichen Masse eingehalten und das Vorhaben ist zonenkonform. Gegenüber der Liegenschaft Wahlackerstrasse 49 wäre ein Näherbaurecht für den Erweiterungsbau nötig.

Für die Neubauten auf der Häberlimatte sind die Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Häberlimatte" (Art. 117 BR) massgebend. Diese sehen im geplanten Bereich eine Erweiterung der Schulanlage vor. Somit ist auch dieses Vorhaben zonenkonform. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung und das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland als zuständige Baubewilligungsbehörde haben in Aussicht gestellt, dass die Baute in Anwendung von Art. 93 Abs. 1 lit. a BauG als Einzelvorhaben ohne Erlass einer Überbauungsordnung bewilligt werden kann. Der Gemeinderat muss diesem Vorgehen vorgängig zustimmen.

Die Liegenschaft Lindenweg 2A aus dem Jahr 1957 ist im Bauinventar als erhaltenswertes K-Objekt eingestuft. Erhaltenswerte Baudenkmäler sind gemäss Baugesetzgebung (Art. 10b

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	5 von 18

Abs. 3 BauG) in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

Bei den Sanierungsvarianten kann diesem Anliegen Rechnung getragen werden. Sollen die beiden bestehenden Kindergärten hingegen einer Nachnutzung zugeführt werden, müsste ein allfälliger Abbruch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erlaubt werden. Die kantonale Denkmalpflege kann sich aber erst beim Vorliegen eines konkreten Projektes über einen möglichen Abbruch der Liegenschaft äussern. Somit kann die Frage, ob ein Abbruch der Liegenschaft Lindenweg 2A möglich ist, zum heutigen Zeitpunkt nicht geklärt werden.

## 9. Baustandard / Energie

Das Energiegesetz des Kantons Bern fordert in Art. 52 Abs. 1, dass Gebäude von Kanton und Gemeinden so zu bauen sind, dass sie als Vorbilder für die Verwirklichung der Ziele dieses Gesetzes dienen. Hingegen gelten die erhöhten Minimalanforderungen an die Energienutzung nicht, da die Baukosten nicht durch den Kanton getragen werden.

Als Baustandard wurde bei der Kostenermittlung die Erfüllung der Minergie-Anforderungen gewählt. Der Heizwärmebedarf muss damit um 10 % tiefer als die gesetzlichen Anforderungen liegen. Dies führt sowohl bei der Sanierung wie auch bei den Neubauten zu keinen erheblichen Mehrkosten. Zusätzlich ist eine Komfortlüftung einzubauen, was auf das Gesamtvorhaben (5 Klassen) unabhängig von der gewählten Variante rund Fr. 50'000.00 Mehrkosten ausmacht. Im Gegenzug kann für die Sanierung ein Subventionsbeitrag des Kantons beim Erreichen des Minergie-Labels in der Höhe von Fr. 19'000.00 erwartet werden.

Für die Neubauten wird als Option der Standard Minergie-P aufgezeigt. Dies führt erfahrungsgemäss zu Mehrkosten von 10 %. Bei den Sanierungsvarianten ist der Aufwand für das Erreichen von Minergie-P ungleich grösser. Es wäre mit rund Fr. 100'000.00 Mehrkosten für die reinen Sanierungsaufwendungen zu rechnen.

Die Bereitstellung der Energie für die Sanierungsvariante am Lindenweg soll mit alternativen Energieträgern erfolgen. Für die Heizung kommen eine Luft-Wasser Wärmepumpe oder eine Pellet-Feuerung in Frage. Die Warmwasseraufbereitung kann mit Sonnenkollektoren auf dem Nebengebäude erfolgen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (Energiezentrale Schäferei) ist aufgrund der langen Anschlussleitung und dem Unterqueren der Wahlackerstrasse nicht sinnvoll. Für den Neubau auf der Häberlimatte ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich. Die Warmwasseraufbereitung kann ebenfalls mit Sonnenkollektoren erfolgen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	6 von 18

## 10. Sanierung 2 KG Lindenweg / Neubau 3 KG Häberlimatte (Variante B)

Das erhaltenswerte Gebäude aus dem Jahr 1957 am Lindenweg mit zwei Kindergartenklassen wird saniert und die Raumstrukturen werden an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Damit die flächenmässigen Raumforderungen erfüllt werden können, braucht es zusätzliche Erweiterungen im Neubaustandard.

Das zweite Gebäude aus dem Jahr 1970 wird bis auf das Untergeschoss abgebrochen; mit der zusätzlichen Landfläche kann der Aussenraum vergrössert werden. Auf dem bestehenden Fundament wird ein zusätzlicher Aussengeräterraum verbunden mit einem gedeckten Spielbereich errichtet.

Damit können auch die Kellerräume weiter als Lager genutzt werden. Zwischen der Schulanlage Wahlacker und dem Ökumeneweg wird auf der Häberlimatte ein Neubau mit drei Kindergartenklassen erstellt. Der Flächenbedarf beläuft sich auf ca. 2'400 m<sup>2</sup>.

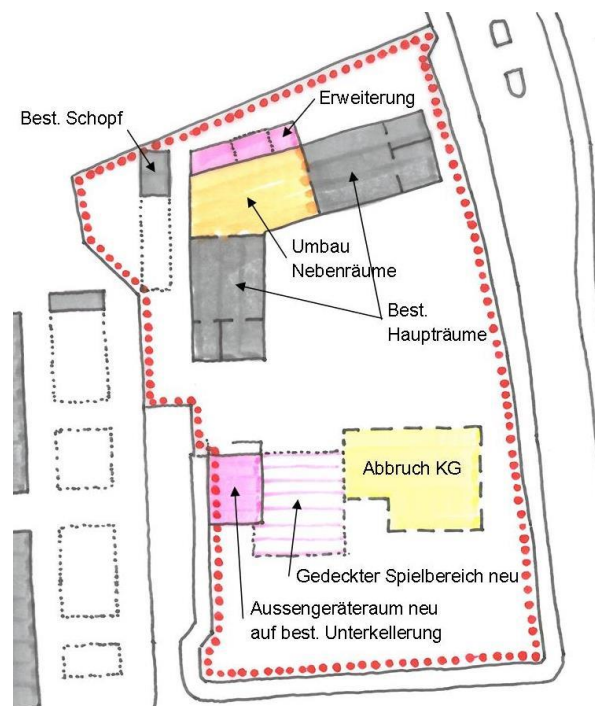


### Variante B1 "minimal"

Sowohl für die Sanierung der bestehenden zwei Kindergärten, wie auch für den Neubau von drei Kindergärten auf der Häberlimatte wurden die Raumgrössen "minimal" zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass bei der Sanierung die Haupträume der Kindergärten nicht erweitert werden, da diese bereits heute fast die geforderte Grösse erreichen. Die fehlenden drei bis vier m<sup>2</sup> zu kompensieren wäre weder bautechnisch noch wirtschaftlich sinnvoll.

Hingegen soll mit einer Erweiterung im Eingangsbereich die Situation der Sanitärräume, Küche und Technikraum verbessert werden. Mit der Erweiterung ergibt sich auch die Möglichkeit, einen Arbeitsraum für die Lehrpersonen einzurichten.

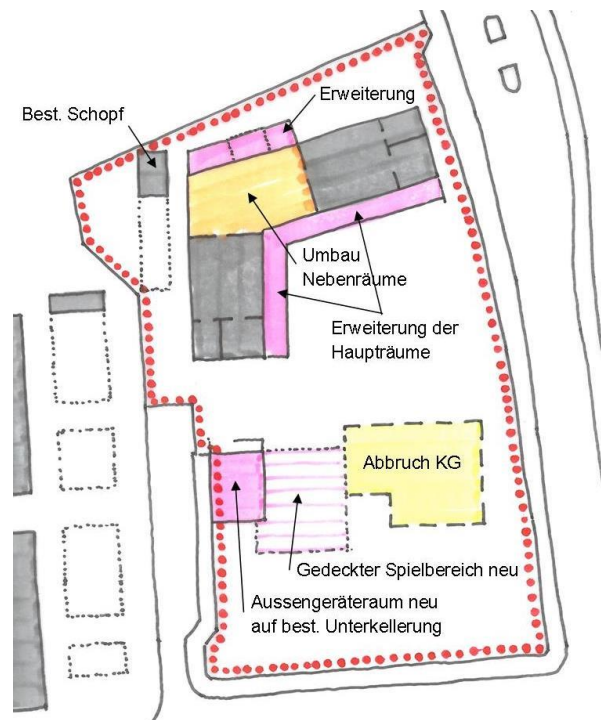
Auf der Häberlimatte wird ein Neubau mit drei Kindergartenräumen mit den minimalen Raumgrössen und den entsprechenden Nebenräumen (inkl. Mehrzweckraum) erstellt.



### Variante B2 "optimal"

Das Raumprogramm "optimal" bedeutet, dass bei der Sanierung der bestehenden Kindergärten alle Räume erweitert werden müssen.

Auf der Häberlimatte wird ein Neubau mit drei Kindergartenräumen mit den optimalen Raumgrössen und den entsprechenden Nebenräumen (inkl. Mehrzweckraum) erstellt.



### Variante B3 "kombi"

Die beiden Varianten "minimal" und "optimal" können natürlich auch kombiniert werden. Für die Sanierung werden nur die minimalen Raumanforderungen erfüllt, da damit ein massiver Eingriff in die bestehende Raumstruktur vermieden werden kann. Die heutige Anordnung und Organisation der Räume ist auch aus heutiger Sicht zweckdienlich und erfüllt auch die Anforderungen an den Unterricht als Basisstufe. Die geforderten Flächen werden nur ganz knapp nicht erfüllt. Die Defizite bei den Nebenräumen können mit einem minimalen Anbau behoben werden. Damit kann auch das heutige Erscheinungsbild des als erhaltenswert eingestuftes Kindergartens erhalten werden.

Für den Neubau auf der Häberlimatte werden hingegen die optimalen Raumanforderungen erfüllt. Damit schafft man etwas Spielraum für zukünftige Entwicklungen.

### Grobkostenschätzung

Die Sanierungskosten wurden objektbezogen und detailliert ermittelt. Die Aufwendungen für die Erweiterungen und Neubauten wurden mit m<sup>3</sup>-Preisen von Vergleichsobjekten ermittelt. Die Ausstattungen (Möbel, Spielgeräte) für die Kindergärten basieren grundsätzlich auf den vorhandenen Einrichtungen. Für eine gewisse Erneuerung und Ergänzung ist ein Pauschalbetrag vorgesehen.

Alle Preise sind inklusive Mehrwertsteuer (Baupreisindex Baugewerbe, Espace Mittelland, Stand Oktober 2013, 102.1 Punkte). Die Grobkostenschätzung weist eine Genauigkeit von ±25 % auf.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	8 von 18

		Variante B1 "minimal"		Variante B2 "optimal"		Variante B3 "kombi"	
		4 Klassen	5 Klassen	4 Klassen	5 Klassen	4 Klassen	5 Klassen
<b>1. Sanierung best. Bausubstanz</b>							
(inkl. Abbruch KG '70)							
BKP 1	Vorb.arbeiten	30'000.00	30'000.00	30'000.00	30'000.00	30'000.00	30'000.00
BKP 2	Gebäude	473'000.00	473'000.00	473'000.00	473'000.00	473'000.00	473'000.00
BKP 4	Umgebung	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00
BKP 6	Reserve	35'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00
BKP 9	Ausstattungen	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
<b>Total Sanierung</b>		<b>560'000.00</b>	<b>560'000.00</b>	<b>560'000.00</b>	<b>560'000.00</b>	<b>560'000.00</b>	<b>560'000.00</b>
<b>2. Erweiterungen gem. Raumprogramm</b>							
BKP 1	Vorb.arbeiten	5'000.00	5'000.00	5'000.00	5'000.00	5'000.00	5'000.00
BKP 2	Gebäude	96'000.00	96'000.00	220'000.00	220'000.00	96'000.00	96'000.00
BKP 4	Umgebung	140'000.00	140'000.00	140'000.00	140'000.00	140'000.00	140'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	19'000.00	19'000.00	19'000.00	19'000.00	19'000.00	19'000.00
BKP 6	Reserve	10'000.00	10'000.00	16'000.00	16'000.00	10'000.00	10'000.00
BKP 9	Ausstattungen	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00
<b>Total Erweiterungen</b>		<b>280'000.00</b>	<b>280'000.00</b>	<b>410'000.00</b>	<b>410'000.00</b>	<b>280'000.00</b>	<b>280'000.00</b>
<b>3. Neubau</b>							
BKP 1	Vorb.arbeiten						
BKP 2	Gebäude	1'400'000.00	1'800'000.00	1'700'000.00	2'100'000.00	1'700'000.00	2'100'000.00
BKP 4	Umgebung	100'000.00	150'000.00	100'000.00	150'000.00	100'000.00	150'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	75'000.00	100'000.00	75'000.00	100'000.00	75'000.00	100'000.00
BKP 6	Reserve	40'000.00	50'000.00	40'000.00	50'000.00	40'000.00	50'000.00
BKP 9	Ausstattungen	20'000.00	30'000.00	20'000.00	30'000.00	20'000.00	30'000.00
<b>Total Neubau</b>		<b>1'635'000.00</b>	<b>2'130'000.00</b>	<b>1'935'000.00</b>	<b>2'430'000.00</b>	<b>1'935'000.00</b>	<b>2'430'000.00</b>
<b>Total Investitionskosten</b>		<b>2'475'000.00</b>	<b>2'970'000.00</b>	<b>2'905'000.00</b>	<b>3'400'000.00</b>	<b>2'775'000.00</b>	<b>3'270'000.00</b>
Minergie-P (Neubauten)		140'000.00	180'000.00	170'000.00	210'000.00	170'000.00	210'000.00
Total Minergie-P		2'615'000.00	3'150'000.00	3'075'000.00	3'610'000.00	2'945'000.00	3'480'000.00

**Beiträge Dritter / Subventionen**

Minergie-Label Sanierung	Fr. 60.00 / m <sup>2</sup> Energiebezugsfläche	Fr. 19'000.00
Gebäudeprogramm Sanierung	Fr. 30.00 / m <sup>2</sup> gedämmte Fläche	Fr. 28'000.00
Minergie-P Neubau	Fr. 80.00 / m <sup>2</sup> Energiebezugsfläche	

**Kostenübersicht**

		Variante B1 "minimal"		Variante B2 "optimal"		Variante B3 "kombi"	
		4 Klassen	5 Klassen	4 Klassen	5 Klassen	4 Klassen	5 Klassen
<b>Total Investitionskosten</b>		<b>2'475'000.00</b>	<b>2'970'000.00</b>	<b>2'905'000.00</b>	<b>3'400'000.00</b>	<b>2'775'000.00</b>	<b>3'270'000.00</b>
Förderbeitrag Kanton		-19'000.00	-19'000.00	-19'000.00	-19'000.00	-19'000.00	-19'000.00
Gebäudeprogramm		-28'000.00	-28'000.00	-28'000.00	-28'000.00	-28'000.00	-28'000.00
<b>Total Kosten Netto</b>		<b>2'428'000.00</b>	<b>2'923'000.00</b>	<b>2'858'000.00</b>	<b>3'353'000.00</b>	<b>2'728'000.00</b>	<b>3'223'000.00</b>
Option Minergie-P		2'615'000.00	3'150'000.00	3'075'000.00	3'610'000.00	2'945'000.00	3'480'000.00
Förderbeitrag Kanton		-50'000.00	-63'000.00	-56'000.00	-72'000.00	-56'000.00	-72'000.00
<b>Total Kosten Netto</b>		<b>2'565'000.00</b>	<b>3'087'000.00</b>	<b>3'019'000.00</b>	<b>3'538'000.00</b>	<b>2'889'000.00</b>	<b>3'408'000.00</b>

### Bauablauf

In einer ersten Bauphase wird der Neubau auf der Häberlimatte realisiert. Damit können bei Bedarf auf den Schulbeginn im August 2016 insgesamt fünf Kindergartenklassen im Oberdorf angeboten werden.

In der zweiten Bauphase wird der Kindergarten Lindenweg 2A saniert und erweitert. Während der Bauzeit weichen die beiden betroffenen Klassen an den Lindenweg 2 aus. Im Anschluss an die Sanierungsarbeiten wird diese Liegenschaft zurückgebaut und die Umgebung neu erstellt. Alle Arbeiten können somit auf den Schulbeginn 2017 abgeschlossen werden.

## 11. Neubau 5 KG Häberlimatte (Variante C)

Zwischen der Schulanlage Wahlacker und dem Ökumenenweg auf der Häberlimatte wird ein mehrgeschossiger Neubau mit fünf Kindergartenklassen realisiert. Der Flächenbedarf beläuft sich auf etwa 3'800 m<sup>2</sup>. Durch den kompletten Neubau wird die Landfläche am Lindenweg frei. Für die Nachnutzung sind grundsätzlich zwei Varianten denkbar:

- Die Parzelle wird umgezont und veräussert.
- Die bestehenden Gebäude, oder Teile davon werden einer gemeindeeigenen Nachnutzung zugeführt oder dienen der allgemeinen Landreserve.



Für die Nachnutzung der beiden Kindergartenengebäude ist mit Sanierungskosten in der Höhe von Fr. 1'000'000.00 zu rechnen.

### Variante C1 "minimal"

Die Variante "minimal" enthält das Raumprogramm mit den minimalen Raumflächen. Enthalten sind aber sämtliche Nebenräume und die gemeinsam nutzbaren Räume (Arbeitszimmer Lehrpersonen, Mehrzweckraum, etc.)

### Variante C2 "optimal"

Die Variante "optimal" unterscheidet sich ausschliesslich in den Raumgrössen, welche nach der Variante "optimal" ausgelegt sind.

### Bauablauf

Der Neubau kann innerhalb eines Jahres erstellt werden. Damit stehen zum Schulbeginn im August 2016 sämtliche Räume zur Verfügung.

## 12. Finanzielle Auswirkungen

Der Investitionsplan 2015 bis 2019 sieht für den Ersatz und die Erweiterung der Kindergärten Lindenweg (Neubau) total Fr. 4'000'000.00 vor. Für das Jahr 2015 sind Fr. 1'000'000.00 und für das Jahr 2016 Fr. 3'000'000.00 eingestellt.

### Grobkostenschätzung

Die Aufwendungen für die Erweiterungen und Neubauten wurden mit m<sup>3</sup>-Preisen von Vergleichsobjekten ermittelt. Die Ausstattungen (Möbel, Spielgeräte) für die Kindergärten basie-

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	10 von 18

ren grundsätzlich auf den vorhandenen Einrichtungen. Für eine gewisse Erneuerung und Ergänzung ist ein Pauschalbetrag vorgesehen.

Alle Preise sind inklusive Mehrwertsteuer (Baupreisindex Baugewerbe, Espace Mittelland, Stand Oktober 2013, 102.1 Punkte). Die Grobkostenschätzung weist eine Genauigkeit von ±25% auf.

		Variante C1 "minimal"		Variante C2 "optimal"		Option Minergie-P (5 Kl.)	
		4 Klassen	5 Klassen	4 Klassen	5 Klassen	"minimal"	"optimal"
<b>Neubau 4/5 KG</b>							
BKP 1	Vorb.arbeiten	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00
BKP 2	Gebäude	2'700'000.00	3'100'000.00	3'000'000.00	3'400'000.00	3'410'000.00	3'740'000.00
BKP 4	Umgebung	200'000.00	250'000.00	200'000.00	250'000.00	250'000.00	250'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	160'000.00	200'000.00	160'000.00	200'000.00	200'000.00	200'000.00
BKP 6	Reserve	80'000.00	100'000.00	80'000.00	100'000.00	100'000.00	100'000.00
BKP 9	Ausstattungen	40'000.00	50'000.00	40'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00
<b>Total Investitionskosten</b>		<b>3'230'000.00</b>	<b>3'750'000.00</b>	<b>3'530'000.00</b>	<b>4'050'000.00</b>	<b>4'060'000.00</b>	<b>4'390'000.00</b>

### Beiträge Dritter / Subventionen

Minergie-P Neubau Fr. 80.00 / m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche

### Kostenübersicht

		Variante C1 "minimal"		Variante C2 "optimal"		Option Minergie-P (5 Kl.)	
		4 Klassen	5 Klassen	4 Klassen	5 Klassen	"minimal"	"optimal"
Total Investitionskosten		3'230'000.00	3'750'000.00	3'530'000.00	4'050'000.00	4'060'000.00	4'390'000.00
Förderbeitrag Kanton		0.00	0.00	0.00	0.00	-88'000.00	-100'000.00
<b>Total Kosten Netto</b>		<b>3'230'000.00</b>	<b>3'750'000.00</b>	<b>3'530'000.00</b>	<b>4'050'000.00</b>	<b>3'972'000.00</b>	<b>4'290'000.00</b>

## 13. Begründung Variantenwahl

Damit bei der Sanierung des bestehenden Kindergartens Lindenweg 2A das "optimale" Raumprogramm erreicht werden kann, sind relativ grosse Eingriffe in die Raumstruktur und die äussere Erscheinung des Gebäudes notwendig. Mit einem viel geringeren Eingriff können die bestehenden Räume trotzdem auf die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Einzig die angestrebten Raumgrössen werden ganz knapp nicht erreicht. Dank der bereits heute guten Anordnung der Räume sind zeitgemässe Unterrichtsformen trotzdem möglich.

Für die Neubauten sollte unbedingt das Raumprogramm "optimal" angestrebt werden. Dies führt zu höheren Investitionskosten. Andererseits bietet dieses die nötige Flexibilität für die kommenden Jahre. Bei einer grundlegenden räumlichen Neuorganisation ist eine Einschränkung bei den Raumgrössen wenig zweckdienlich.

Aus diesen Gründen sind die Untervarianten B3 "kombi" und C2 "optimal" innerhalb der Hauptvarianten zu favorisieren.

B3 "kombi"		C2 "optimal"
Kurzbeschreibung:	Sanierung der bestehenden Kindergärten Lindenweg 2A mit dem Raumprogramm "minimal". Neubau von drei Kindergärten auf der Häberlimatte mit dem Raumprogramm "optimal".	Neubau von fünf Kindergärten auf der Häberlimatte mit dem Raumprogramm "optimal".
Investitionskosten:	Fr. 3'270'000.00	Fr. 4'050'000.00

	B3 "kombi"	C2 "optimal"
Förderbeiträge:	Fr. 47'000.00	-
Bauzeit:	Neubau: Juli 2015 bis Juli 2016 Sanierung: Juli 2016 bis Juli 2017	Juli 2015 bis Juli 2016
Areal Lindenweg:	Die frei werdende Fläche durch den Abbruch der Liegenschaft Lindenweg 2 wird zum Aussenraum des sanierten Kindergartens Lindenweg 2A geschlagen.	Das gesamte Areal Lindenweg wird frei. Die Nachnutzung ist in einem separaten Verfahren zu klären.

Mit einem Neubau können in allen Belangen optimale Voraussetzungen für die Zukunft geschaffen werden, insbesondere auch mit dem Blick auf die Wahl des Modells für die Schuleingangsphase. Die Integration in die Gesamtschulanlage der Primarstufe Oberdorf ist besser und die Schulwegsicherheit erhöht. Zudem kann die Belastung während der Bauzeit auf das Minimum reduziert werden.

Die Option Minergie-P soll nicht weiter verfolgt werden, da der Nutzen in einem schlechten Verhältnis zum Aufwand steht.

Für den Neubau der Kindergärten unterscheiden sich die beiden Standards vor allem im Heizwärmebedarf. Der Energieaufwand für die Brauchwassererwärmung bleibt sich gleich. Der Stromverbrauch unterscheidet sich auch nicht, da unabhängig vom gewählten Standard stromsparende Geräte und nach Möglichkeit LED-Leuchten zum Einsatz kommen.

Dies führt bei der Wahl von Minergie-P und dem Anschluss an den Wärmeverbund zu einer kostenmässigen Einsparung von rund Fr. 560.00 pro Jahr. Demgegenüber stehen die höheren Investitionskosten von Total Fr. 240'000.00 (nach Abzug der Förderbeiträge). Bei der vorgeschriebenen Abschreibungsdauer von 25 Jahren ergibt dies Mehrkosten (inkl. Verzinsung) von Fr. 12'000.00 pro Jahr.

Nebst den Kosten ist eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verzeichnen. Diese fällt aber auch nicht allzu hoch aus, da der CO<sub>2</sub> verursachende Anteil bei der Wärmeerzeugung nur 20 % ausmacht. Die Einsparung bei Minergie-P beträgt 28 kg pro Jahr.

	Minergie	Minergie-P	Differenz
Primäranforderung in MJ / m <sup>2</sup> a (Heizwärmebedarf)	63	42	21
Kosten für Heizenergie in Fr. / Jahr (nur Arbeitsleistung Wärmeverbund)	1'680.00	1'120.00	560.00
CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg CO <sub>2</sub> / Jahr (20% Gas / 80% Holz)	84.467	56.445	28.022

## 14. Projektorganisation

Die Federführung für das Projekt liegt beim Departement Bau und Umwelt. In den bisherigen Arbeitsschritten wurden aber bereits alle Betroffenen miteinbezogen. Dies gilt auch für die weitere Projektbegleitung (Ausführungsplanung, Bauphase). Dazu hat der Gemeinderat eine nichtständige Kommission "Baukommission Kindergarten Oberdorf"<sup>3</sup> mit Mitgliedern aus dem Gemeinderat, der Kommission Bau und Umwelt und der Bildungskommission eingesetzt. Die

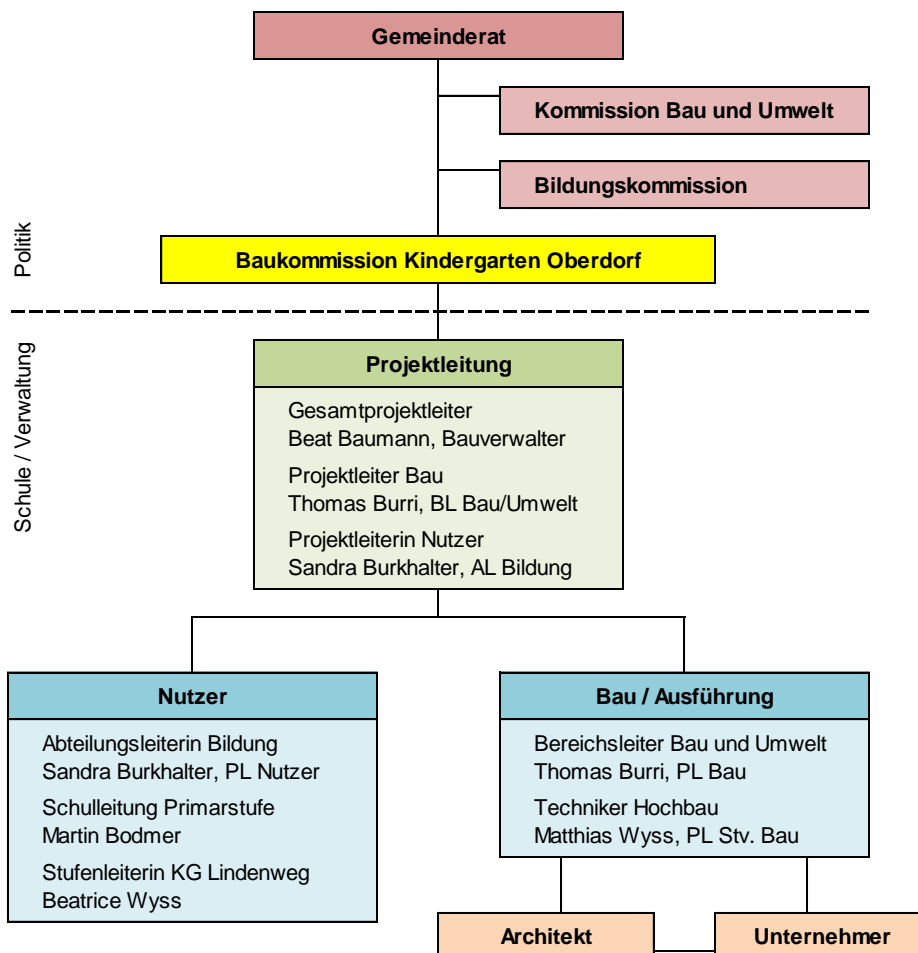
<sup>3</sup> Mitglieder Baukommission Kindergarten Oberdorf: Joseph Crettenand, SVP (Präsident); Sabine Huber-Spari, FDP (Vizepräsidentin); Daniel Bichsel, SVP; Markus Dietiker, SP; Samuel Scherrer, GFL; Katja Wüest, SP; Renate Wüthrich, SVP

Kommission hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten im Zusammenhang mit dem Bau der Kindergärten Oberdorf:

- Genehmigung Wettbewerbsprogramm (inkl. Eignungs- und Zuschlagskriterien)
- Beurteilung und Bewertung der 1. Stufe der eingegangenen Angebote für die Architekturleistungen
- Beurteilung und Bewertung der 2. Stufe (Projekte) der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge für die Architekturleistungen
- Zuschlagserteilung Architekturleistungen
- Genehmigung Konstruktion / Materialisierung
- Genehmigung Kostenvoranschlag
- Genehmigung Bauprojekt (Baueingabe)
- Genehmigung Ausführungsprojekt
- Weitere Aufgaben im Beschaffungswesen
- Baubegleitung inkl. Kreditabrechnung

Auch schul- und verwaltungsseitig ist gewährleistet, dass sowohl die Bedürfnisse der Nutzer wie auch die baulichen Anforderungen berücksichtigt werden.

Projektorganisation



**15. Termine / Auswahlverfahren**

Damit die neuen Kindergärten auf das Schuljahr 2016 bezugsbereit sind, muss parallel zur Kreditgenehmigung auch mit der Auswahl eines Projektes und Architekten begonnen werden. Für das vorliegende Bauvorhaben ist es von zentraler Bedeutung, dass ein geeignetes

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kinderga rten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	13 von 18

Projekt und ein geeignetes Architekturbüro ausgewählt werden kann. Das Architektenhonorar wird den Schwellenwert für eine öffentliche Ausschreibung voraussichtlich übersteigen. Es wird daher ein Selektives Verfahren durchgeführt. In einem ersten Schritt werden für diese Aufgabe geeignete Architekturbüros aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung ausgewählt. In der zweiten Phase wird ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchgeführt. Die selektionierten Büros erarbeiten ein Projekt, welches anschliessend beurteilt wird. Die nichtständige Kommission "Baukommission Kindergarten Oberdorf" soll als Beurteilungsausschuss die Projekte beurteilen und bewerten. Daneben sollen aber auch interne und externe Experten aus den Bereichen Bildung (Kindergarten), Architektur und Bauplanung beigezogen werden.

Terminprogramm

Ausschreibung / Wettbewerb 1. Stufe	Oktober / November 2014
Verpflichtungskredit GGR	15. Oktober 2014
Urnenabstimmung	30. November 2014
Ausschreibung / Wettbewerb 2. Stufe	Dezember 2014 – Februar 2015
Baustart	Sommer / Herbst 2015
Bauende / Bezug	August 2016

**16. Stellungnahmen der vorberatenden Kommissionen**

Das Vorhaben wurde von verschiedenen vorberatenden Kommissionen beurteilt. Antragstellende Kommission an den Gemeinderat war die Kommission Bau und Umwelt. Diese unterstützt ebenfalls den Neubau von fünf Kindergartenklassen auf der Häberlimatte. Da sich diese Haltung mit der Beurteilung des Gemeinderates deckt, erfolgt keine gesonderte Stellungnahme.

Ausschuss für Schulraumplanung

Unabhängig von den verschiedenen Varianten, die im vorliegenden Antrag aufgeführt sind, ist der Ausschuss Schulraumplanung – aufgrund der Prognose der Schülerinnen- / Schülerzahlen der kommenden vier Jahre (vgl. dazu Tabelle im Kapitel "Untersuchte Varianten") – der Ansicht, dass zwingend mit fünf Kindergartenklassen gerechnet werden muss. Im ersten Schritt hat der Ausschuss die verschiedenen Untervarianten der Variante B miteinander verglichen und ist einstimmig zum Schluss gekommen, Variante B3 "kombi" den Vorzug zu geben. Mit minimalen Änderungen bei der Sanierung des älteren Kindergartens werden grosse Änderungen am erhaltenswerten Gebäude vermieden. Gleichzeitig ist es dem Ausschuss Schulraumplanung wichtig, dass der Neubau auf der Häberlimatte optimale Raumgrössen (inkl. Nebenräumen und Mehrzweckraum) aufweist, damit auch der künftigen Entwicklungen im Schulbereich Rechnung getragen wird. In einem nächsten Schritt hat der Ausschuss Schulraumplanung die Untervarianten der Variante C miteinander verglichen und sich dabei einstimmig für Variante C2 "optimal" entschieden. Bei einem Neubau spricht sich der Ausschuss Schulraumplanung gegen einen Minergie-P Standard aus, da die Mehrkosten nicht im Verhältnis zum Nutzen stehen.

Bei der Gegenüberstellung von Variante B3 "kombi" und Variante C2 "optimal" liess sich keine Mehrheit für die eine oder andere Variante finden. Argumente zu den beiden Varianten:

Variante B3 "kombi":

- Betrieblicher / pädagogischer Aspekt: Mit zwei Standorten im Zentrum (Lindenweg 2 Klassen und Häberlimatte 3 Klassen) wird ein "Ballungsraum" vermieden. Fünf Klassen bedeuten mindestens 100 Kinder im Alter zwischen vier und maximal sechs Jahren, die sich im gleichen Gebäude aufhalten. Gerade für die jüngeren Kinder, die jetzt bereits mit vier Jahren in den Kindergarten eintreten, wäre ein kleinerer Rahmen von Vorteil. Diese Sicht vertreten auch die Lehrpersonen der Kindergärten Lindenweg, welche die Fachpersonen im pädagogischen Bereich sind.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	14 von 18

- Doppelnutzung: Das Grundstück auf der Häberlimatte umfasst insgesamt 5'350 m<sup>2</sup>. Ein Neubau für drei Kindergartenklassen benötigt ca. 2'400 m<sup>2</sup> (für fünf Kindergartenklassen ca. 3'800 m<sup>2</sup>). Mit einem kleineren Neubau würden rund 2'900 m<sup>2</sup> des Häberlimattegrundstücks frei bleiben, die anderweitig genutzt werden könnten.
- Finanzieller Aspekt: Variante B3 "kombi" ist mit Investitionskosten von Fr. 3'270'000.00 günstiger als Variante C2 "optimal" mit Fr. 4'050'000.00.

Variante C2 "optimal":

- Gesamtnutzung: Für alle fünf Kindergartenklassen können optimale Raumanordnungen vorgenommen werden.
- Anbindung an die Primarstufe: Ein Neubau für alle fünf Kindergartenklassen fügt sich als Gesamtes zur Schulanlage Zentrum (Zentralschulhaus, Wahlackerschulhaus und Tagesschule im Türmlischulhaus). Für allfällige Basisstufenklassen würde ein Standort deutlich mehr Vorteile bringen, als dies mit zwei Standorten der Fall wäre (Häberlimatte und Lindenweg).
- Planung: Bezogen auf den Kindergartenbetrieb während der Bauphase hat ein Neubau für alle Klassen Vorteile. Alle fünf Klassen können gleichzeitig in den Neubau ziehen; der Unterrichtsbetrieb wird nicht von Bautätigkeiten (Lärm, Baustelle) belastet.

Aus baulicher Sicht sind die Varianten B3 "kombi" und C2 "optimal" gleichwertig. Der Ausschuss Schulraumplanung ist sich einig darüber, dass beide Varianten die Bedürfnisse der Primarstufe erfüllen und realisierbar sind.

Bildungskommission

Gestützt auf die Zahlen aus der Prognose der Schülerinnen- / Schülerzahlen für die kommenden Jahre steht es für die Mitglieder der Bildungskommission ausser Frage, dass – unabhängig von den verschiedenen baulichen Varianten – die künftige Lösung Platz für fünf Kindergartenklassen bieten muss.

Nach einem Vergleich der verschiedenen Varianten B und Varianten C haben sich die beiden Varianten B3 "kombi" und C2 "optimal" ergeben, welche von der Bildungskommission intensiv miteinander verglichen wurden. Dabei wurde auch die Rückmeldung der Lehrpersonen aus den Kindergärten Lindenweg diskutiert, welche aus betrieblich / pädagogischer Sicht eine Variante mit zwei Standorten bevorzugen würden (s. unter Stellungnahme des Ausschusses Schulraumplanung; Variante B3 "kombi"). Die Mitglieder der Bildungskommission können die Bedenken der Lehrpersonen nachvollziehen, sind aber der Ansicht, dass ein Neubau für alle fünf Klassen am gleichen Standort mehr Vorteile bietet:

- Für alle Klassen sind optimale Raumanordnungen möglich.
- Ein Mehrzweckraum dient allen Klassen.
- Ein Standort für alle fünf Klassen ist für alle Modelle der Schuleingangsphase geeignet.
- Die Schulwegsicherheit kann verbessert werden.
- Der Kindergartenbetrieb wird während der Bauphase nicht tangiert. Alle Klassen können gleichzeitig in den Neubau ziehen.

Die Mitglieder der Bildungskommission sind überzeugt, dass mit einer entsprechenden architektonischen Gestaltung ein gewisses Mass an Individualität für die fünf Klassen erreicht werden kann und damit ein "Ballungszentrum" vermieden wird. Es ist ihnen ein grosses Anliegen, dass ein Neubau – nebst gemeinsam nutzbaren Flächen – eigene Aussenbereiche für jede Klasse erhält.

Die Bildungskommission spricht sich grossmehrheitlich für die Variante C2 "optimal" aus und hat sich auch mehrheitlich darauf geeinigt, dass die Option Minergie-P für einen Neubau weiterverfolgt werden soll.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	15 von 18

### Planungskommission

Die Planungskommission hat die Vorlage vor allem unter den Aspekten der Standortfrage und einer allfälligen Nachfolgenutzung am Lindenweg beraten.

Grundsätzlich liegen alle vorgeschlagenen Standorte auf Arealen, welche für Schulraumerweiterungen gedacht sind. Standort 3 (Wahlackerstrasse) ist auf Grund seiner Lage und Grösse nicht geeignet, mehrere Kindergartenklassen aufzunehmen. Der Standort Nr. 4 (Schäfereistrasse) sollte unbedingt als Schulraumreserve für die Sekundarstufe I beibehalten werden. Somit verbleiben der heutige Standort am Lindenweg und das Areal auf der Häberlimatte in der engeren Auswahl.

Die Kommission spricht sich auf Grund der erheblichen Vorteile einstimmig für den Standort Häberlimatte mit fünf Kindergartenklassen aus:

- Die Schulwegsicherheit in der unmittelbaren Umgebung der Kindergärten ist optimal, da alle Zugänge verkehrsfrei sind.
- Die innerschulischen Beziehungen (Schulhaus, Turnhalle) liegen arealintern und sind kurz. Es liegt keine Strasse mehr zwischen den Anlagen der Primarstufe Oberdorf.
- Dank der engen Verbindung zum Wahlackerschulhaus sind in Zukunft auch andere Schulmodelle möglich.
- Das Areal am Lindenweg wird frei und bietet verschiedene Optionen für eine Nachnutzung.

Für die Nachnutzung der Parzelle am Lindenweg sind zwei Möglichkeiten denkbar:

Es kommt zu einer Desinvestition und das Areal wird an Dritte verkauft. Das Gebiet müsste von der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen in eine Wohnzone umgezont werden. Eine Gewerbenutzung kann aus Sicht der Kommission ausgeschlossen werden.

Bei der zweiten Möglichkeit verbleibt das Land im Eigentum der Gemeinde. Entweder dient es der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe oder wird vorerst als Landreserve behalten. Bei dieser Variante müsste unter Umständen der Zweck der Zone für öffentliche Nutzungen geändert werden.

Die Kommission hat sich nicht tiefer mit den beiden Varianten auseinandergesetzt, da die Frage der Nachnutzung nach dem Entscheid zu den Kindergärten in einem separatem Geschäft geregelt werden muss.

## **17. Stellungnahme der Finanzkommission**

Die Finanzkommission befürwortet den Neubau. Es ist der Kommission aber ein Anliegen, dass Synergien sinnvoll zu nutzen sind (z.B. WC Anlagen Lehrer, Gemeinschaftsräume, technische Einrichtungen). Weiter würdigt die Kommission die objektbezogene Grobkostenschätzung nach m<sup>3</sup>-Preisen, was sich auf die bisher niedrigen Planungskosten niederschlägt. Die Kostengenauigkeit beträgt demnach +/- 25% oder Mehr-/Minderkosten von rund 1 Mio. Franken.

Der haushälterische Umgang der Finanzen im Rahmen des Verpflichtungskredites durch die Projektorganisation (vgl. Punkt 14) wird erwartet.

Aus der Kommissionsmitte wird angeregt, die Sonnenenergie nebst der Warmwasserproduktion auch für die Unterstützung der Heizungsanlage zu prüfen. Als Alternative dazu (weil nur geringer Warmwasserbedarf besteht, u.a. keine Duschen) ist eine Photovoltaikanlage zu prüfen, da die gesamte produzierte Leistung genutzt werden kann (Wochenend- und Ferienzeit). Es entsteht dadurch keine Überproduktion (Investitionskosten im Verhältnis zum höheren Nutzen).

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergarten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	16 von 18

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 Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

In den ersten sechs Jahren nach Vollendung des Projektes wird die Laufende Rechnung wie folgt belastet:

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>in 1'000 Franken</i>						
<i>Kapitalkosten</i>						
Abschreibungen (4% auf Anschaffungswert)	162	162	162	162	162	162
Zinsen (Zinssatz: 2%)	81	78	75	71	68	65
<i>Betriebsfolgekosten / -erträge</i>						
neue wiederkehrende Kosten	42	101	101	101	101	101
Folgeerträge / wegfallende Kosten	26	63	63	63	63	63
TOTAL Folgekosten pro Jahr	259	278	275	271	268	265

Die Folgekosten (Abschreibungen und Zinse sowie Betriebskosten) des zu genehmigenden Verpflichtungskredites von 4,05 Mio. Franken werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 267'000.00 pro Jahr betragen. Im Finanzplan 2015 – 2019 ist für das Projekt ein Totalbetrag von 4,0 Mio. Franken vorgesehen. Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Projekt mehrheitlich fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltgleichgewicht bleibt erhalten.

Die Finanzkommission weist darauf hin, dass der vorliegende Kreditantrag die im Investitionsplan 2014 – 2018 eingestellte Summe um rund 0,6 Mio. Franken übersteigt (total Investitionsbetrag von 3,46 Mio. Franken). Die Investitionsmehrausgaben fallen vorab in den Jahren 2015/2016 an und die höheren Folgekosten, als Folge der gestiegenen Investitionssumme, in den Folgejahren.

Obschon die Nachnutzung für das Areal am Lindenweg mit einer separaten Vorlage zu klären ist, äussert sich die Finanzkommission dahingehend, dass die Eigennutzung der bestehenden Kindergartengebäude infolge der hohen Sanierungskosten (1,0 Mio. Franken) nicht mehr weiterzuverfolgen ist. Die Parzelle ist entweder der Landreserve zuzuordnen oder allenfalls zu veräussern (Refinanzierung der Investitionsausgaben).

Die Finanzkommission hat die Vorlage gestützt auf die Finanzhaushaltgrundsätze geprüft. Dabei sind die Ausgaben auf ihre Notwendigkeit, Zweckmässigkeit und Tragbarkeit zu prüfen und in ihrer Dringlichkeit vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund stimmt die Kommission der Vorlage einstimmig zu.

#### Bemerkungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat nimmt die Anregung betreffend Sonnenenergie entgegen und beauftragt die Baukommission Kindergarten Oberdorf mit der Prüfung einer Photovoltaikanlage im Verlauf der Projektierung. Zum heutigen Zeitpunkt können keine verbindlichen Angaben dazu gemacht werden, da das konkrete Bauprojekt mit Dachform und Ausrichtung der Gebäude noch nicht vorliegt.

## 18. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

### **beschliessen:**

#### A) In eigener Kompetenz

Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

#### B) Zuhanden der Volksabstimmung

Der Verpflichtungskredit für den Neubau von fünf Kindergärten von Fr. 4'050'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Kto.-Nr. 217.503.64) wird bewilligt.

Zollikofen, 15. September 2014

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel  
Präsident

Roland Gatschet  
Sekretär

### Beilage:

Botschaftsentwurf

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.09.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141015\kindergärten verpflichtungskredit ggr.docx	26.09.2014 11:34 / ks	1.7	18 von 18