

Stadtratssitzung vom 24. August 2011

Bericht Nr. 18/2011

Kindergarten Selve-Areal als Ersatzstandort des bisherigen Kindergarten „Tivoli“

Verpflichtungskredit für den Erwerb und Ausbau der Liegenschaft Scheibenstrasse

1. Ausgangslage

Die Räumlichkeiten des im Jahr 1996 provisorisch gemieteten Kindergarten „Tivoli“ sollen an einem neuen, geeigneten definitiven Standort ersetzt werden.

2. Quartiere in Wandlung

Die Wohnlandschaft von Thun ist im Wandel. Die ehemaligen Selve-/Emmi-Areale werden zu einem lebendigen Wohn-/Dienstleistungsgebiet umgebaut. Vom damaligen Industrie-Quartier verbleiben ehrenwürdige Bau-Zeugen, welche zu neuer Nutzung überführt wurden. Die neu erstellten Bürobauten entlang der Scheibenstrasse sind schon bezogen und bereits im 2012 sind die ersten Einzüge der Bewohner in Miet-/Eigentumswohnungen vorgesehen.

Für die Wandlung des Quartiers wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, welcher von den Büros „Althaus Architekten“, Bern, und „Luscher Architectes SA“, Lausanne, gewonnen wurde (jeweils Preisträger für die Büro- bzw. Wohnbauten). Die Bauunternehmungen Frutiger AG und HRS sind für die Erstellung zuständig. Die verkehrsberuhigte und baulich verdichtete Planung lässt unterschiedliche Aussenräume zur Geltung kommen, die differenzierte Bautypologie (Seniorenresidenz, Kindergarten, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Loft) lässt erahnen, dass das Gebiet von einer guten Bevölkerungsdurchmischung geprägt sein wird.

Es sind gesamthaft auf dem Areal Selve 228 Wohnungen vorgesehen. Gleichzeitig wird auch auf dem naheliegenden Emmi-Areal die Planung für weitere rund 150 Wohnungen sowie Gewerbebauten vorangetrieben.

3. Standortplanung von Schulraum

Für die Standortplanung von Schulraum gilt das Prinzip, dass Kinder vom Kindergarten bis zur Oberstufe möglichst im selbem Quartier zur Schule gehen. Dies erlaubt den Kindern, sich in einer vertrauten und überschaubaren Umgebung zu bewegen und somit auch die Vorteile einer sozialen Kontrolle zu geniessen. Daraus kann abgeleitet werden, dass besonders Kindergärten möglichst nahe am Wohnort liegen müssen. Dies führt auch dazu, dass sich vereinzelt Kindergärten ausserhalb eines Schulareals befinden und in Zusammenhang mit neuen Wohngebieten entstehen.

Um diesen Quartierveränderungen rechtzeitig Rechnung zu tragen, wurde schon in der Überbauungsordnung von 1995 ein Kindergarten im Areal Selve vorgesehen.

Das Amt für Bildung und Sport hat seither in enger Zusammenarbeit mit Stadtbehörden, Schulleitung und Unternehmern verschiedene Standortmöglichkeiten überprüft (Winkelbau, Wohlfahrtsgebäude, Transformatorengebäude, Neubau gegenüber Halle 6, Gebäude im Neubau P, Gebäude im Neubau N, Villa Schützenlinde, Pavillon im Park). Als einzig realisierbarer Standort zeichneten sich im Evaluations-

verfahren die Räumlichkeiten im Parterre des zu erstellenden Hochhauses ab. Aufgrund der Quartierentwicklungen Selve / Emmi sind gesamthaft rund 8 Kinder pro Jahrgang zusätzlich in der Schulraumplanung einzurechnen. Organisatorisch ist das Gebiet dem Schulkreis I zugeordnet, in welchem sich die Kindergärten "Tivoli", "Châlet Bähler", "Seefeld", "Aaremätteli", und "Göttibach" befinden. Der neue Kindergarten "Selve" soll den 1996 provisorisch gemieteten Standort "Tivoli" ersetzen.

4. Selve statt Tivoli

1996 beschloss der Gemeinderat die befristete Eröffnung eines zusätzlichen Kindergartens in der sogenannten "Tivolifabrik". Es handelte sich dabei um einen Raum von ca. 130 m² mit Toiletten und Kochgelegenheit und einem umzäunten Aussenraum von ca. 120 m² im Industriequartier der Kasernenstrasse. Der Kindergarten liegt nicht weit entfernt von den Wohnzonen und kann somit von den Kindern gut zu Fuss erreicht werden. Er weist aber räumlich verschiedene wesentliche Defizite auf, welche bis anhin nur wegen des provisorischen Charakters der Unterbringung akzeptiert werden konnten.

- Der Raum ist eher knapp bemessen und nur mit Mobiliar unterteilt: es bestehen keine ruhigen Zonen, in denen konzentrierte Arbeit (z. B. Unterricht von Deutsch als Zweitsprache) oder Gespräche mit den Eltern abgewickelt werden können.
- Gerüche und Feuchtigkeit, welche in der Garderobenzone entstehen, verbreiten sich im ganzen Raum.
- Fehlender Abstellraum: die kleinen Toiletten dienen auch zur Versorgung von Putzgeräten, der Spielraum wird in der Grösse und Sicherheit durch die Materialaufbewahrung jeglicher Art eingeschränkt.
- Die betrieblichen Abläufe sind wegen der Grundrissform erschwert: Eingang und Ausgang zum Garten sind weit von einander entfernt und nur durch den Hauptraum erreichbar. Damit die Kinder in den Wintermonaten in den Garten gehen können, müssen sie sich beim Eingang anziehen und den ganzen Raum (mit entsprechender Verschmutzung) zwei Mal überqueren.
- Die Grösse und Angebot des Aussenraums sind ungenügend. Das Defizit wird mit Waldbesuchen kompensiert, welche jedoch nur mit der freiwilligen Mithilfe der Eltern möglich sind.

Im Ersatz-Kindergarten "Selve" sollen diese Nachteile aufgehoben und ein kindergerechter und zeitkonformer Ort für eine gesunde Kinderentwicklung geschaffen werden. Der neue Standort befindet sich in einem verkehrsberuhigten Quartier, in unmittelbarer Nähe einer Freizeitzone an der Aare. Die Räumlichkeiten werden entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen eingeteilt und materialisiert (siehe Beilagen 1 und 2).

5. Schulwegsicherheit

Besondere Aufmerksamkeit muss dem Schulweg und dessen Sicherheit gerichtet werden; Aus pädagogischer Sicht ist er ein wichtiger "Entdeckungs-/Erlebnisraum", aber mit der Zunahme an Verkehr auch ein mit Gefahren verbundener Weg. Das Tiefbauamt hat zur Beurteilung der Sicherheit die kantonalen Behörden miteinbezogen und einen Bericht verfasst (Beilage 3: Mitbericht Tiefbauamt vom 4. Februar 2011 betreffend Schulwegsicherheit Westquartier, Verlegung Kindergarten „Tivoli“ ins Selve-Areal). Der Weg wird aus technischer Sicht und in Anbetracht der geltenden Normen als sicher beurteilt. Erforderlich sind aber einige flankierende Massnahmen (Signaletik, Geländer, niedriges Handgeländer, usw.) Nicht auszuschliessen ist, dass bei beiden Überquerungen der Allmendstrasse eine Begleitung der Kinder erforderlich wird.

6. Finanzielles

6.1. Einmalige Ausgaben (Verpflichtungskredit, Investitionsrechnung)

Die Räumlichkeiten stehen zum Kauf zu Verfügung, es besteht kein Mietangebot. Die einmaligen Ausgaben belaufen sich auf total CHF 1'250'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Rubrik:	Betrag in CHF
Kauf der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Hochhauses an der Scheibenstrasse inkl. Parkplatz, Nebenräume und Aussenplatz	1'104'000 *)
Ausbauten z.L. Stadt Thun (nutzungsspezifische Umgebungsgestaltung, Geräteraum, Spielgeräte)	90'000
Umzugskosten	10'000
Ergänzungsmobiliar	34'000
Steuern und Gebühren (gemäss Angaben Notariatsbüro)	2'000
Rückbau Kindergarten Tivoli	10'000
TOTAL	1'250'000

Legende:

- *) Gemäss Reservationsvereinbarung vom 11. April 2011 sind CHF 160'000 (inkl. Steuern und Gebühren) im Jahr 2011 bei Verurkundung zu bezahlen. Der Restbetrag ist fällig bei Übergang von Nutzung/Schaden im Jahr 2012.

6.2. Jährliche Folgekosten, Finanzierung, finanzielle Tragbarkeit

Die Kalkulationen des Amtes für Stadtliegenschaften zeigen, dass - unter Annahme einer Nutzungsdauer von 25 bis 35 Jahren - der Kauf der Liegenschaft Scheibenstrasse (Hausnr. noch nicht bekannt) und dessen Ausbau zu einem Kindergarten einer Mietlösung vorzuziehen ist.

Für den neuen Kindergarten wird mit einer Nutzungsdauer von 25 Jahren gerechnet. Im Vergleich zum Status Quo fallen die Mietkosten des bisherigen Kindergartens „Tivoli“ weg. Die veranschlagten jährlichen Folgekosten (Brutto- und Nettoausweis) betragen somit ab dem Jahr 2012:

Rubrik:	Betrag in CHF
Kalk. Abschreibungen: durchschnittliche Nutzungsdauer = 25 Jahre, d.h. 4,0 % auf Investitionssumme (CHF 1'250'000). Fläche Kindergarten Selve: innen ca. 170 m ² BGF, aussen ca. 700 m ²	50'000
Kalk. Zinsen: mittelfristige Kapitalkosten der Stadt (5 %) multipliziert mit halbem Investitionswert (1/2 * CHF 1'250'000)	31'250
Betriebskosten (Mehrfläche innen gegenüber Kindergarten „Tivoli“; zusätzliche Aussenfläche/Garten des Kindergartens Selve)	5'000
Folgende Minderkosten sind zu verzeichnen: Wegfall Miete Kindergarten „Tivoli“ (Fläche innen 130 m ² BGF, Fläche aussen ca. 120 m ²)	-24'800
Netto-Mehrkosten ab 2012 = Jährlich wiederkehrende Ausgaben zulaufen der Laufenden Rechnung	61'450

Das Amt für Bildung und Sport rechnet auf Grund der Quartierentwicklungen Selve/Emmi gesamthaft mit rund 8 Kindern pro Jahrgang zusätzlich in der Schulraumplanung. Allfällige Kostenfolgen für die Stadt Thun (Erhöhung des Gemeindeanteils Löhne Lehrkräfte) sind in der oben stehenden Berechnung der jährlich wiederkehrenden Folgekosten noch nicht berücksichtigt.

Die finanziellen Mittel für die Schulwegsicherung sind im vorliegenden Bericht ebenfalls nicht enthalten und müssen mit separaten Kreditbeschlüssen beantragt werden (Kostenschätzung):

- rund CHF 43'200 inkl. MWSt für bauliche Massnahmen (neue, einmalige Ausgaben zulasten der Laufenden Rechnung).

Die Finanzierung der einmaligen Ausgaben von CHF 1'250'000 erfolgt im Rahmen des Aufgaben- und Finanzplanes 2012-2015 aus verfügbaren und zu beschaffenden Mitteln.

7. Terminplan

Vorbehältlich der Kreditbewilligung soll die Ausführung bis Ende Juli 2012 abgeschlossen werden.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 lit. a der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 7. Juli 2011, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von CHF 1'250'000 als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung. Verpflichtungskredit Nr. 503 / 3315.010.0 (Bestandesrechnungskonto Nr. 1143.20.01) für den Erwerb und Ausbau der Liegenschaft Scheibenstrasse (Kindergarten Selve) .
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 7. Juli 2011

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident

Raphael Lanz

Der Ratssekretär

Marius Mauron

Beilagen

1. Plandokumentation: Übersichtsplan Selve-Areal, Schnitte und Fassaden, Grundriss Erdgeschoss.
2. Projektvorstellung „Kindergarten Selve-Areal, Ersatzstandort Kindergarten „Tivoli“, Amt für Stadtliegenschaften vom 30. Mai 2011.
3. Mitbericht Tiefbauamt vom 4. Februar 2011 betreffend Schulwegsicherung Westquartier, Verlegung Kindergarten „Tivoli“ ins Selve-Areal).