

Stadtratssitzung vom 20. Dezember 2024

Bericht Nr. 29/2024

Gesamtanierung Kindergarten Hohmad. Genehmigung des Ausführungskredits

Bewilligung eines Verpflichtungskredites für eine neue Ausgabe von 773'500 Franken für den wertvermehrenden Teil der baulichen Massnahmen

1. Das Wichtigste in Kürze

Der um 1850 erbaute Kindergarten Hohmad muss umfassend saniert werden, um den aktuellen energetischen, statischen und sicherheitstechnischen Anforderungen zu entsprechen. Die geplante Erweiterung schafft zusätzliche Fläche, um den Kindergarten auszubauen und eine Tagesschule sowie einen polyvalenten Raum für schulische Nutzungen unterzubringen.

Die Gesamtkosten betragen 2,21 Millionen Franken, davon fallen 773'500 Franken für Investitionen und 1'436'500 Franken für den baulichen Unterhalt an.

2. Ausgangslage

2.1. Geschichte des Herrenhauses und des Kindergartens

Im Jahr 1939 erwarb die Stadt Thun von Frau Dr. Emma Horber das Herrenhaus und das umliegende Land für 150'000 Franken. 1943 genehmigte der Stadtrat 30'000 Franken für die Erschliessung des Geländes. 1953 wurde beschlossen, im Erdgeschoss des Wohnhauses einen Kindergarten für 34'000 Franken einzurichten.



Abbildung: Siegfriedkarte, Stand 1939

Seitdem wird das Erdgeschoss als Kindergarten genutzt, während das Obergeschoss zunächst als Hauswartwohnung (bis 2017) und später privat genutzt wurde.

Wichtige Unterhaltsarbeiten umfassten den Heizungsersatz 1996 und die Dachsanierung 2013. Eine erste Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Kindergartens stammt aus dem Jahr 2001. Diese wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da der Verbleib des Standorts ungewiss war. Im Rahmen der vergangenen Schulraumplanung wurde sogar eine Aufhebung des Schulstandortes und der Verkauf der Liegenschaften erwogen. Weitere Studien und Analysen des Amtes für Bildung und Sport (ABS) für das Gebiet Seefeld-Hohmad führten zur Entscheidung, den Standort Hohmad und somit das Schulhaus inkl. Kindergarten beizubehalten.

2.2. Priorisierung des Kindergartens Hohmad

Die Sanierung des Schulhauses und des Kindergartens Hohmad wurde lange hinausgezögert, da deren Nutzung im Kontext einer neuen Schule Seefeld und der Übernahme des Gymnasiums Seefeld vom Kanton geplant war. Die Schulleitung Schönau-Hohmad hat mehrmals auf die baulichen Mängel hingewiesen und Lösungen gewünscht. Diese können nun dank einer Gesamtsanierung, die Nutzung zweier Geschosse für den Kindergarten und der Umnutzung der Wohnung des ersten Obergeschosses für schulische Zwecke umgesetzt werden. Bedingt durch das Alter der Schulbauten, veränderte Lernformen und das erwartete Bevölkerungswachstum stehen in den kommenden Jahren in Thun viele Schulbauprojekte an. Zur Koordination und zur Priorisierung dieser Projekte wurde 2019 das interdisziplinäre «Koordinationsorgan Schulraumplanung» (KO SRPL) geschaffen. Die Schulbauprojekte werden gemäss Priorisierung im städtischen Aufgaben- und Finanzplan (AFP) abgebildet und die Priorisierung dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. Aufgrund der Abhängigkeiten von anderen grossen Schulbauprojekten, von Entscheiden Dritter (Erweiterung Gymnasium Schadau und Turnhalle und somit mögliche Abgabe des Gymer Seefelds an die Stadt Thun) sowie des dringenden Sanierungsbedarfs des Kindergartens Hohmad wurde die Sanierung des Kindergartens vorgezogen.

2.3. Denkmalpflege

Der Kindergarten ist denkmalpflegerisch als schützenswert eingestuft. Im Bauinventar wird er als wohlproportioniertes, regelmässig fassadiertes Satteldachhaus mit originalen Sprossenfenstern und einer charmanten Eingangsloggia beschrieben. Das Gebäude ist ein nahezu unverändertes Wohnhaus mit klassizistischer Gestaltung und ein Vorläufer der Schweizer Holzstil-Häuser.

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entwickelt. In einem ersten Schritt wurde aus wirtschaftlichen Gründen der Ausbau zu einem Doppelkindergarten evaluiert; dies erwies sich aber aus denkmalpflegerischen und betrieblichen Gründen als problematisch. Ein zweiter Kindergarten könnte jedoch im Rahmen der Sanierung des Schulhauses Hohmad als Neubau entlang der Parzellengrenze zwischen dem Schulhaus und der Kindergartenparzelle realisiert werden. Dieser würde langfristig als Ersatz für die gemieteten Räumlichkeiten des Hohmadpark-Kindergartens dienen. Kindergärten werden in der Regel auf einem Geschoss, vorzugsweise dem Erdgeschoss, untergebracht. Das denkmalgeschützte Gebäude und der ebenfalls geschützte Baum verunmöglichen im vorliegenden Fall eine eingeschossige Lösung. Die Stadt Thun hat mit dem Umbau des Wohnhauses an der Bleichstrasse 6 (2020) erste, positive Erfahrungen mit einem Kindergarten auf zwei Geschossen gemacht.

Das vorliegende Projekt nutzt die aus denkmalpflegerischer Sicht maximale Erweiterungsmöglichkeit des Wohnhauses und schlägt einen zweistöckigen, massvollen seitlichen Anbau vor. Darin wird ein zweigeschossiger Kindergarten untergebracht. Dessen wichtigste Räume, die zwingend nebeneinander liegen müssen, können im Erdgeschoss unterbracht werden, während zwei Gruppenräume im Obergeschoss Platz finden. Im verbleibenden Raum des Ober-/Dachgeschosses werden eine Tagesschule und ein Raum für schulische Nutzungen (Deutsch als Zweitsprache DAZ, Integrative Förderung IF, Musikalische Grundschule MGS) organisiert. Bezüglich der Raumeinteilung und der Betriebsabläufe wurde eng mit der Schul- und der Tagesschulleitung Schönau sowie der Kindergartenlehrperson zusammengearbeitet.

3. Projekt

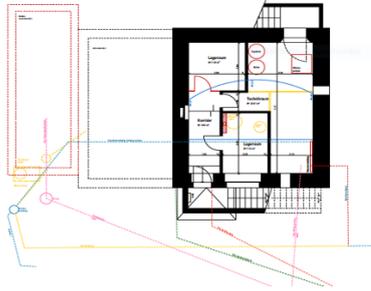
3.1. Nutzungen

Das vorliegende Projekt sieht vor, die ehemalige Wohnung im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss aufzuheben und die gesamte Liegenschaft für schulische Zwecke zu nutzen. Das Erdgeschoss wird weiterhin vollständig als Kindergarten genutzt. Im bestehenden Volumen befinden sich nebst dem Hauptraum die Garderobe und eine Teeküche. Die Grösse des Hauptraumes bleibt den Gegebenheiten des denkmalgeschützten Hauses entsprechend kleiner als die Soll-Grösse, wobei die Gesamtfläche des Kindergartens der Norm entspricht. Im Anbau sind die Toilettenanlagen und ein Arbeitsraum für die Kindergartenlehrperson untergebracht. Über eine interne Treppe gelangen die Kindergartenkinder ins Obergeschoss, wo zwei Gruppenräume zur Verfügung stehen.

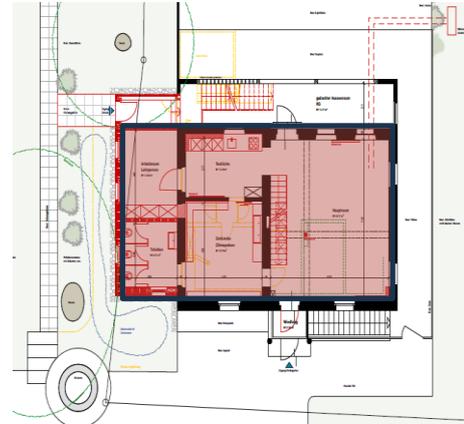
Der Zugang für die Tagesschule und die weiteren Schulnutzungen erfolgt durch einen bestehenden, gedeckten Zugang über eine Treppe auf eine Laube. Im ersten Obergeschoss befindet sich die Tagesschule mit zwei Essräumen. Diese Räume können ausserhalb der Essenszeiten für schulische Aktivitäten genutzt werden. Im Anbau sind die Toilettenanlagen, die Essenszubereitung sowie ein Putzraum untergebracht.

Über eine interne Treppe erreicht man das Dachgeschoss, welches Platz für Fach-, Spiel- und Ruheräume bietet. Im Kniewandbereich ist je ein Lagerraum für die Tagesschule und den Kindergarten geplant. Die Nutzung des Gebäudes als Kindergarten, Tagesschule und für den Unterricht der MGS sowie den IF-Unterricht erfordert Absprachen und in diesem alten Gebäude auch Toleranz. Alle Beteiligten sind sich dieser Tatsachen bewusst. Mit der geplanten Lösung können die Räume multifunktional und maximal genutzt werden. Als Beispiel können die Räume der Tagesschule nach dem Morgenmodul bis ca. 11.30 Uhr bspw. durch den IF- oder den Logopädie-Unterricht genutzt werden.

Es entsteht eine neue Tagesschule: Die Schülerinnen und Schüler der Kindergärten Hohmad und Hohmadpark sowie des Schulhauses Hohmad nutzen heute die Tagesschulangebote an den Standorten Schönau (KG bis 2. Klasse) und Martinpark (3. bis 6. Klasse). Die Wege sind gerade für vier- und fünfjährige Kinder anstrengend, und für die Kleinen braucht es eine Wegbegleitung (betrieblicher Aufwand). Mit einem Tagesschulstandort Hohmad wird den Schülerinnen und Schülern auf dem Areal ein zusätzliches, attraktives Tagesschulangebot gemacht, und der Standort Schönau wird entlastet. In der Tagesschule Schönau gibt es einen grossen Raumbedarf, und sie ist in einem Provisorium untergebracht. Es braucht Entlastungsmassnahmen, damit einerseits die Betreuungsqualität und andererseits das Nachfragewachstum gedeckt werden können (Arealentwicklung Freistatt).



Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Abbildungen: rot Kindergarten, grün Tagesschule und schulische Nutzungen

Während des Umbaus wird die Kindergartenklasse im Schulhaus Schönau II untergebracht, wo vorübergehend auf einen Gruppenraum verzichtet wird. Diese Lösung ist als Provisorium machbar, erfordert aber von allen Beteiligten einen zusätzlichen Effort, damit die Schülerinnen und Schüler trotz räumlicher Einschränkungen gemäss Lehrplan 21 unterrichtet und in ihrer Entwicklung gefördert werden können. Ein Teil des Aussenbereichs wird altersgerecht angepasst, was nach Auszug der Kindergartenklasse auch den Schülerinnen und Schülern Zyklus 1 des Schulhauses Schönau II von grossem Nutzen sein wird.

3.2. Bauliche Massnahmen

Die Fassade ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Auf eine zusätzliche Wärmedämmung wird aus denkmalpflegerischen Gründen verzichtet. Aus biophysikalischen Gründen wird eine Lüftung eingebaut.

Die Fassade wird gereinigt und mit einem neuen Anstrich versehen. Einige Naturstein- und Holzfeinfassungen müssen repariert oder erneuert werden. Auf dem Dach sind nur Anpassungen für die

Installation einer Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Fenster und Fensterläden werden ersetzt. Die typischen Eigenschaften der heutigen Fenster (Farbe, Beschläge, Sprossen, Rahmenfrieze usw.) werden übernommen. Auch die Haupteingangstür im Erdgeschoss und die Aussentüren auf der Rückseite werden ersetzt. Das Gebäude wird weiterhin durch die Heizung des Schulhauses geheizt. Die vorhandene Ölheizung wird durch eine Grundwasser-Wärmepumpe ersetzt. Da alle Bodenaufbauten verstärkt (Anpassungen an die heutigen Normen) und sämtliche Bodenbeläge und Deckenverkleidungen neu erstellt werden, kann im gesamten Gebäude eine Bodenheizung eingebaut werden. Im Sommer werden die Leitungen mit kaltem Wasser gespiesen, was eine leichte Kühlung ermöglicht. Sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen sowie die Abwasserleitungen im Gebäude werden neu erstellt. Die Grundleitung zur öffentlichen Kanalisation wird saniert. Es wird eine neue Elektro-Hauptverteilung vorgesehen. Sämtliche Leitungen und Verkabelungen sowie die Beleuchtungen werden erneuert. Auf der Südost Dachseite wird eine Photovoltaik-Anlage (rund 25 m²) installiert. Damit die Erdbebensicherheit mit den neuen Gegebenheiten im Altbau gewährleistet werden kann, benötigt es an zwei Aussenwänden vom Boden Erdgeschoss bis zur Unterkante der Decke Obergeschoss durchlaufende Betonwinkel/-wände. Die Aussenwände des Anbaus werden mit ausgedämmten Holzständern und die Zwischendecke/das Flachdach aus Vollholzelementen vorgefertigt. Der Anbau wird statisch nicht mit dem Altbau verbunden.

3.3. Energie

Da es sich in diesem Objekt um ein ehrenwürdiges denkmalgeschütztes Gebäude handelt, können nicht alle heutigen Anforderungen und Normen der Statik und der Bauphysik (Wärmedämmung) umgesetzt werden. Mit dem Einbau einer neuen, umweltfreundlichen Heizung (im Schulhaus Hohmad), einer neuen Heizungsverteilung mit der Möglichkeit, im Sommer das Grundwasser zur Kühlung zu nutzen, dem Einbau einer neuen kontrollierten Lüftung, der Nutzung von energieeffizienten Haushaltgeräten sowie einer effizienten Beleuchtung (LED) stimmt die Teilsanierung mit dem Netto-Null-Ziel der Stadt Thun überein. Die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Schulhauses Hohmad, welche auch den Kindergarten mit Strom beliefert, ist in Prüfung. Sanierung und Ersatz von Bauteilen, die langfristig zum Erhalt der bestehenden Gebäudekonstruktion beitragen, wirken sich zudem positiv auf die Gesamtsumme der grauen Energie aus. Der Anbau hingegen entspricht den Anforderungen Energiestrategie der Stadt Thun, einzig die Photovoltaik-Anlage könnte nicht die geforderten 20 Prozent des Jahresstrombedarfs abdecken, da die Dachfläche des Anbaus zu klein ist. Deshalb wird darauf verzichtet und die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Schulhaus geprüft.

4. Termine

Die Umbaumaassnahmen sollen während des Schuljahrs 2025-2026 stattfinden.

Die Meilensteine sehen wie folgt aus:

Baubeginn	August 2025
Bauende	Juni 2026
Übergabe an die Stadt Thun und Schulbetrieb (Inbetriebnahme)	Juli 2026
Schulbeginn	August 2026

5. Finanzielles

5.1. Einmalige Kosten

Für die Erweiterung und die Sanierung des Kindergartens Hohmad betragen die Kosten für die Machbarkeitsstudie und die Phase Planung und Projektierung gesamthaft 132'000 Franken (davon Machbarkeitsstudie 22'000 Franken). Die Kosten für die Phase Ausführung belaufen sich gemäss beiliegendem Kostenvoranschlag auf 2,21 Millionen Franken (+/- 10 %).

Der Anteil Investition (neu) beträgt 35 Prozent bzw. 773'500 Franken und liegt in der Finanzkompetenz des Stadtrats, während der Anteil baulicher Unterhalt (gebunden) von 65 Prozent bzw. 1'436'500 Millionen Franken in der Genehmigungskompetenz des Gemeinderats liegt. Der Gemeinderat hat den in seiner Kompetenz liegenden gebundenen Betrag von 1'436'500 Franken zulasten des baulichen Unterhalts am 20. November 2024 vorbehaltlich des Stadtratsbeschlusses genehmigt.

Im Rahmen der Roadmap-Projekte wird die Ölheizung des Schulhauses Hohmad saniert, welche am Ende ihrer Lebensdauer angelangt ist (Jahrgang 1996). Für den Heizungsersatz und für die flankierenden energetischen Massnahmen (Dämmung Kellerdecke und Estrichboden, Massnahmen an Eingangstüre sowie Montage Photovoltaikpanelen) sind im Aufgaben- und Finanzplan 2025–2028 200'000 Franken eingestellt. Die Massnahmen sind in Planung. Genauere Schätzungen dazu sind noch nicht vorhanden.

5.2. Folgekosten

Mit dem zweigeschossigen neuen Anbau erhöht sich die Geschossfläche um rund 65,5 m², und mit der neuen schulischen Nutzung des 1. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses erhöht sich die zusätzliche Fläche für den Schulbetrieb um 363 m². Die jährlichen Mehrkosten betragen gesamthaft 133'200 Franken.

Abschreibung (HRM 2, 25 Jahre)	88'400 Franken
Zinsen (1/ 2 Gesamtkapital zu 2 %)	22'100 Franken
Betriebskosten (Zusatzfläche)	3'700 Franken
Unterhaltskosten (Anbau)	11'600 Franken
Mindereinnahmen (bisherige Mieteinnahmen für die Wohnung)	7'400 Franken
Total	133'200 Franken

Für die Berechnung der Folgekosten bzw. der Mehrkosten des Projektes wird ein Vergleich zwischen der bisherigen langzeitigen Nutzung der Liegenschaft als Wohnung und Kindergarten (bis Mai 2023) und der künftigen kompletten schulischen Nutzung (ab Sommer 2026) vorgenommen. Die provisorische Zwischennutzung (Mai 2023 - August 2026) wird vernachlässigt.

Für die provisorische Unterbringung des Kindergartens im Schulhaus Schönau II während des Schuljahrs 2025-2026 sind 77'000 Franken veranschlagt. Davon werden rund 50'000 Franken für die altersgerechte Anpassung des Aussenraumbereichs aufgewendet. Der Aussenraum bleibt nach dem Auszug bestehen, da er den 1.- und den 2.-Klass-Schülerinnen und -Schülern des Schulhauses Schönau optimal dient. Weitere 27'000 Franken werden für Möbelergänzungen und für den Umzug benötigt. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des jährlichen baulichen Unterhalts.

5.3. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln.

5.4. Finanzielle Tragbarkeit

Im Aufgaben- und Finanzplan 2025-2028 sind in den Jahren 2025 und 2026 je 800'000 Franken als Sachplanwert Plus (SPW+) vorgesehen. Der Anteil Investition wurde auf 20 Prozent geschätzt. In der nächsten Überarbeitung des Aufgaben- und Finanzplanes werden die aktuell bekannten Werte aufgenommen.

6. Legislaturziele

Mit dem Projekt wird das Legislaturziel 6, «Thun hat sich als attraktiver Lebensort für junge Menschen und Familien weiterentwickelt», weitergetrieben:

- Massnahme 6.1 «Betreuungsangebote wie Tagesschulen inkl. Pilot Ganztageschule und Ferienbetreuung bedarfsgerecht weiterentwickeln.»
- Massnahme 6.4 «Schulbauprojekte gemäss Prioritätenliste vorantreiben.»

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem



Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 litera a der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 20. November 2024, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 773'500 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2210.5040.009 (Bilanzkonto 14040.01.01) für die Durchführung der Phase Ausführung für die Sanierung und die Erweiterung des Kindergartens Hohmad.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 20. November 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilage

Kostenvoranschlag vom 24. Oktober 2024, Amt für Stadtliegenschaften