

Stadtrat

Bericht und Antrag

Datum SR-Sitzung: 8. Dezember 2025
Direktion: Baudirektion
Ressort: Hochbau und Umwelt
Verfasser: Stefan Burkhardt
Version: GRB: 2025-3350 / 27. Oktober 2025

Investitionskredit für Planung und Ausführung Schulbau Aebimatt

I. Bericht

Auf Basis des Umsetzungsplans zur Schulraumentwicklung wurde Anfang 2025 die Projektvorbereitung für den Schulneubau auf der Aebimatte ausgelöst. Mit den erarbeiteten Grundlagen: Machbarkeitsstudie, Baugrunduntersuchung, Mobilitätskonzept und Raumprogramm konnte der aktuell laufende Gesamtleistungswettbewerb als qualitätssicherndes Verfahren vorbereitet werden.

Mit diesem SIA-konformen Verfahren werden ein Generalunternehmer (GU) und ein Planungsbüro bestimmt, die in einem definierten Kostenrahmen ein verbindliches Angebot als Totalunternehmer (TU) vorlegen.

Aus zeitlichen Gründen – sowohl die Schulraumentwicklung als auch die Gebäudesanierungen der Schulanlagen sind dringlich – soll ein schlankes Vorgehen zur Projekt- und Budgetbewilligung vorgesehen werden. Mit einem entsprechenden Investitionskredit sollen gleichzeitig der erforderliche Planungs- wie auch der Baukredit bewilligt und ausgelöst werden.

Aus Nachhaltigkeits- und Kostengründen sind Holzmodul- oder Elementbauten gegenüber Containerprovisorien (auf jeder Schulanlage) zu bevorzugen. Erstere können längerfristig als Rochadeflächen für die Sanierung der Schulgebäude dienen und danach den wachsenden Schulflächenbedarf decken. In einem ersten Schritt wurde im Jahr 2024 der Holzmodulbau Schlossmatt umgesetzt. Mit dem vorliegenden Antrag soll der zweite, als Rochadefläche zwingend notwendige Schulbau auf der Aebimatte zur Umsetzung freigegeben werden. Diese Anlage wird in der ersten Phase dazu dienen, das Hauptgebäude der Schulanlage Pestalozzi «freizuspielen», um dieses gesamthaft sanieren zu können. Nach der Sanierung des Pestalozzi-Schulhauses dient der Schulbau Aebimatte als Ausweichfläche zur Sanierung der Schulgebäude Gsteighof.

Nach Vollendung aller Sanierungsarbeiten kann der Schulbau Aebimatte in einen definitiven Nutzungszustand überführt werden. Aufgrund des Planungs- und Umsetzungszeitraums von insgesamt 10 Jahren kann die definitive Nutzung nach der Sanierungsphase derzeit noch nicht abschliessend festgelegt werden.

Strategische Einbettung

Der geplante Schulbau Aebimatte ist ein wichtiger Baustein in der Vorbereitung der Schulraumentwicklung und der Gebäudesanierung der städtischen Liegenschaften. Mit seiner Umsetzung werden folgende Ziele aus dem Legislaturplan 2025/2028 erfüllt:

A1. Klimaschutz und Klimaanpassung

A5. Bildung

B1. Stadtraum, Infrastruktur und Wohnqualität

Die Umsetzung des Schulbaus, der als Holzmodul- oder Elementbau geplant wird, erfolgt gemäss den Zielen, die in der Vision Burgdorf 2050 formuliert sind.

Pädagogisches Konzept

Neben den Flächenangaben aus dem Raumprogramm gilt es auch die Vorgaben zum pädagogischen Konzept zu beachten. In einem ersten Schritt dient der Schulbau Aebimatte als Rochadefläche für die anstehenden Sanierungsarbeiten im Hauptgebäude vom Schulhaus Pestalozzi. Dies bedeutet, dass das Gebäude bei Inbetriebnahme zunächst durch Oberstufenklassen belegt wird. Sobald die Sanierungsarbeiten Pestalozzi abgeschlossen sind, folgt gemäss Umsetzungsplan die Sanierung des Oberstufentraktes Gsteighof und anschliessend diejenige des Primarschultraktes Gsteighof. In dieser dritten Phase wird der Schulbau Aebimatte durch Primarschulklassen belegt sein. Nach Vollendung aller Sanierungsarbeiten kann der Schulbau Aebimatte in einen definitiven Nutzungszustand überführt werden. Aufgrund des Planungs- und Umsetzungszeitraums von insgesamt 10 Jahren kann die definitive Nutzung nach der Sanierungsphase derzeit noch nicht abschliessend festgelegt werden. Daher soll eine möglichst flexible Grundstruktur mit einem geeigneten statischen Raster gewählt werden, mit welchem sich die verschiedenen Belegungen ohne grössere Eingriffe in die Bausubstanz umsetzen lassen. Grundsätzlich basiert das pädagogische Konzept auf einer Struktur mit Klassenzimmern und direkt angrenzenden Gruppenräumen. Die Fach- und Förderräume sind, wenn möglich sinnvoll zu bündeln, so dass von Synergienutzungen profitiert werden kann (z.B. Mitnutzung Materialräume). Die Umsetzung eines Clusterkonzepts oder von Lernlandschaften sind für den Schulbau Aebimatte nicht geplant.

Städtebau

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde untersucht, wie das umfangreiche Raumprogramm auf dem Areal Aebimatte umgesetzt werden kann und gleichzeitig ein möglichst hochwertiger, gut nutzbarer Aussenraum realisiert werden kann. Die Platzierung der Gebäudeteile sollte sich städtebaulich verträglich, auch mit Blick auf das als erhaltenswert eingestufte Gsteighofschulhaus, einordnen. Neben dem Architektenteam und einem Landschaftsplaner wurde auch der Heimatschutz involviert.

Der Schulbau Aebimatte wird gemäss Bedarf auf 14 Klassenzimmer zuzüglich der erforderlichen Nebenflächen ausgelegt. Damit ist - in der Maximalauslegung - das Raumprogramm des bestehenden Hauptgebäudes des Pestalozzi-Schulhauses (als Ausweichfläche für dessen Sanierung) abgebildet. Die später folgende Sanierung des Gsteighofareals erfolgt gebäudeweise, sodass auch hierfür die nötige Ausweichfläche im Schulbau Aebimatte zur Verfügung steht.

Nach den durchgeführten Sanierungsphasen Pestalozzi und Gsteighof kann der Schulbau beibehalten oder zurückgebaut werden. Der später erforderliche Flächenbedarf und die benötigte Schulinutzung muss im Verlauf der Sanierung der Schulanlage Gsteighof erhoben werden.

Flexible Nutzungsoptionen

Der Schulbau Aebimatte wird so geplant, dass eine flexible Nutzung möglich ist. So können die Flächen als Schulraum, Kindergarten oder Tagesschule genutzt werden. Ziel ist hierbei, bestmöglich auf die Bedürfnisse der Schulraumentwicklung reagieren zu können.

Unterhalts- und Materialisierungskonzept

Im Jahr 2024 wurde für die Liegenschaften der Stadt Burgdorf ein Leitfaden erarbeitet, welcher unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien die möglichen Materialien und Objekte definiert (siehe Beilagen: «Planungsleitfaden für Verwaltungs- und Schulräume der Stadt Burgdorf»). Die Ziele waren hierbei, dass - basierend auf den Bedürfnissen der Nutzenden - ein nachhaltiger Wert für den Eigentümer im Sinne der Werterhaltung und Nutzungsflexibilität erreicht wird, die Bewirtschaftung und der Immobilienbetrieb effizient erfolgen können und dadurch die Lebenszykluskosten und der Ressourcenverbrauch optimiert werden.

Mit der Fertigstellung des Holzmodulbaus Schlossmatt Ende 2024 wurden die Vorgaben des neuen Leitfadens umgesetzt. Für den Schulbau Aebimatte sollen die Erfahrungen aus dem Schlossmatt einfließen, sodass eine kontinuierliche Optimierung der Vorgaben erfolgen kann.

Flächenbedarf

Aufgrund des ermittelten, dringenden Bedarfs von 14 Klassenzimmern ergibt sich inkl. Nebenflächen eine Geschossfläche von 4'542 m².

Das Raumprogramm besteht aus folgenden Netto-Flächen:

Anzahl	Nutzung	Fläche
14	Klassenzimmer und Gruppenräume	1'120 m ²
11	Spezialräume (Musik, Gestalten, Förderung etc.)	917 m ²
7	Räume Lehrkräfte (inkl. Schulleitung, Besprechung)	271 m ²
9	WC-Anlagen Schülerinnen und Lehrkräfte	108 m ²
14	Räume Haustechnik und FM	239 m ²
11	Räume Erschliessung (Korridor, Treppe, Lift)	1'191 m ²
	Total Netto-Fläche	3'846 m ²

Inkl. Konstruktionsfläche (Wände) ergibt sich eine Geschossfläche von 4'542 m².

Die Aussennutzflächen setzen sich aus folgenden Teilflächen zusammen: Pausenplatz, Velostellplätze, PW-Abstellflächen und Ver-/Entsorgung; sie weisen eine Fläche von 1'455 m² auf. Hinzu kommt eine Spiel- und Aufenthaltsfläche von 1'660 m². Insgesamt ergibt sich eine Aussenraumfläche von 3'115 m².

Das statische System berücksichtigt soweit möglich eine spätere, noch zu spezifizierende Option zur Aufstockung um ein Zusatzgeschoss. Sollte dies sinnvoll und notwendig sein, müsste die UeO entsprechend angepasst werden.

Terminplan

Die Inbetriebnahme des Schulbaus ist für Ende 2028 vorgesehen (siehe Beilage: Grobterminplan Aebimatte). Die Terminierung berücksichtigt das laufende Umzonungsverfahren für die Aebimatte, welches voraussichtlich Anfang 2027 abgeschlossen sein wird. Somit steht – gemäss aktueller Umsetzungsplanung Schulraumentwicklung – im Jahr 2028 die Ausweichfläche für die Sanierung des Hauptgebäudes des Pestalozzi-Schulhauses zur Verfügung.

Der Schulbau Aebimatte ist ein wichtiger Meilenstein in der Umsetzungsplanung Schulraumentwicklung. Ohne diese erforderlichen Rochadeflächen können die nachfolgenden Sanierungen im Pestalozzi-Schulhaus und im Gsteighofschulhaus nicht gestartet werden.

Kosten

Um eine möglichst verlässliche Kostengrundlage zu erhalten, wurde im Zuge der Vorbereitung des qualitätssichernden Verfahrens eine Kostenschätzung erarbeitet. Hierfür wurden zwei Fachspezialisten für Kostenplanung angefragt, das Büro für Bauökonomie (BfB) AG und die PBK AG. Die Kostenschätzungen wurden konsolidiert und bestehen somit aus folgenden Positionen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'182'000
BKP 2	Gebäude	CHF	19'997'000
BKP 4	Umgebung	CHF	1'179'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	830'000
BKP 6	Reserve, Unvorhergesehenes 5%	CHF	1'219'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	1'051'000
Erschliessung Strom, Wasser, Abwasser, Gebühren		CHF	200'000
Ausrüstung IT		CHF	140'000
Bauherrenvertretung/ QS		CHF	350'000
Fachplanung Energie, Bauphys., Bauing. etc.		CHF	250'000
Allfälliges Abstimmungsverfahren		CHF	25'000
Begleitung Submissionsverfahren		CHF	25'000
Versicherung, Einweihung, Modelle, Kopien		CHF	72'000
Total Schulbau Aebimatte		CHF	26'520'000

Kosten inkl. MWST 8.1%, Kostengenauigkeit $\pm$ 20%, Kostenstand Juni 2025,
Preisstand 1.10.2024 114.7%

Im Kredit enthaltene Leistungen

In den oben aufgeführten Kosten sind folgende Leistungen gemäss SIA eingeschlossen:

Planung/Projektierung

- Vorprojekt (Phase 31)
- Bauprojekt (Phase 32)

- Baueingabe/ Bewilligungsverfahren (Phase 33)

Ausschreibung

- Ausschreibung, Offertvergleich (Phase 41)

Realisierung

- Ausführungsprojekt (Phase 51)
- Ausführung, Erstellung Gebäude inkl. Umgebung (Phase 52)
- Inbetriebnahme, Abschluss (Phase 53)

Inkl.

- Erschliessung mit Strom, Wasser, Abwasser
- Einrichten des Gebäudes

Nicht enthaltene Kosten

- Schadstoffentsorgung (Baugrund)
- Zukünftige Teuerung
- Möblierung 14 Klassenzimmer (Bestand wird gezügelt)
- Nutzungsspezifische Anlagen
- GU/TU Risikozuschlag

Kostenvergleich zum Projekt Holzmodulbau Schlossmatt

Beim Kostenvergleich Aebimatte/Schlossmatt müssen die zugrundeliegenden Daten berücksichtigt und die Unterschiede der Projekte mitberücksichtigt werden. So sind z.B. beim Projekt Aebimatte wesentlich umfangreichere Umgebungsarbeiten als beim Holzmodulbau Schlossmatt erforderlich. Dieser wurde auf der bereits überbauten Schulanlage erstellt und konnte von Synergien des Aussenraums profitieren. Bei der Aebimatte wird auf einer unbebauten Fläche ein neues Schulgebäude erstellt- hier sind erheblich mehr Umgebungsarbeiten (Bepflanzung, Spielgeräte, Pausenbereich, Beschattung, Veloabstellplätze etc.) erforderlich.

Auch bei der Ausstattung gibt es Unterschiede in den Projekten. Beim Holzmodulbau Schlossmatt konnte, bis auf einige Einbauschränke, auf eine Möblierung verzichtet werden. Beim Schulbau Aebimatte ist eine komplette Einrichtung - jedoch ohne Möblierung der 14 Klassenzimmer - vorgesehen. Als weiteres muss die seit der Kreditbewilligung des Projekts Schlossmatt erfolgte Bauteuerung berücksichtigt werden.

Kostenvergleich der Ausführungskredite

Holzmodulbau Schlossmatt (gem. Antrag SR 19.09.2022)	CHF 13'300'000
Schulbau Aebimatte (gem. vorliegendem Antrag)	CHF 26'520'000

Bei den Kosten für den Holzmodulbau Schlossmatt müssen CHF 200'000 für die Möblierung/ Ausstattung abgezogen werden. Bei den Kosten für den Schulbau Aebimatte CHF 1'000'000 für die Umgebungsarbeiten (ein Anteil von CHF 179'000 verbleibt, da äquivalent zum Holzmodulbau Schlossmatt Anpassungsarbeiten rund um das Gebäude berücksichtigt werden). Zusätzlich werden CHF 1'051'000 für die Ausstattung/ Möblierung abgezogen.

Ausführungskredite bereinigt

Holzmodulbau Schlossmatt	CHF 13'100'000
Schulbau Aebimatte	CHF 24'469'000

Um die Kosten der beiden Schulprojekte ins Verhältnis setzen zu können wird die nach SIA berechnete Nettogeschossfläche des jeweiligen Projekts verwendet.

Es ergeben sich folgende Nettogeschossflächen:

Holzmodulbau Schlossmatt	2'058 m ²
Schulbau Aebimatte	3'846 m ²

Verhältniszahlen aus den bereinigten Kosten und den Nettogeschossflächen:

Kosten Holzmodulbau Schlossmatt versus Aebimatte	0.53
Nettogeschossfläche Schlossmatt versus Aebimatte	0.53

Die Vergleiche zeigen, dass sich die Kosten des Schulbaus Aebimatte im Vergleich zum Holzmodulbau Schlossmatt analog der Nettogeschossflächen verhalten: Der Schulbau Aebimatte ist mit rund doppelter Fläche rund doppelt so teuer wie der Holzmodulbau Schlossmatt. Wir gehen davon aus, dass aufgrund des Skaleneffektes (grösseres Volumen) die Teuerung kompensiert werden kann.

Velostellplätze

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurden verschiedene Varianten untersucht, wie die zusätzliche Anzahl an Velos untergebracht werden kann. Hierbei waren verschiedenste Bedürfnisse abzuwägen. Bei einer Anordnung der Velostellplätze auf dem Areal verringert sich der wertvolle, als Pausen- und Spielfläche nutzbare Aussenraum.

Werden die Stellplätze in einem Untergeschoss angeordnet, wird es schwierig eine vernünftige Erschliessung (Rampe) zu erstellen. Zudem ist die Nachhaltigkeitsbilanz eines Untergeschosses aufgrund des hohen Anteils an grauer Energie negativ. Für eine Veloeinstellhalle wäre gemäss Kostenschätzung mit zusätzlichen Kosten von rund CHF 1'330'000 zu rechnen. Die Erstellung eines Untergeschosses bleibt das letzte Mittel und soll nach Möglichkeit vermieden werden.

Aus den dargestellten Erwägungen wird eine Lösung auf dem Areal (ohne Untergeschoss) favorisiert.

Nachhaltigkeit

Die Vorgaben der Klimastrategie Burgdorf werden durch die ausgeschriebene Konstruktion eines Holzmodul- oder Elementbaus konzeptionell sowohl hinsichtlich der kreislauffähigen Gebäudestruktur als auch der Materialisierung vollständig erfüllt. Die konsequente Trennung von Primär- und Sekundärstrukturen gewährleistet einen nachhaltigen Lebenszyklus des Gebäudes. Die Holzmodule oder -Elemente können einzeln oder als Ganzes wiederverwendet werden. Jedes Modul oder Element ist bis auf die Einzelbauteile wiederverwendbar oder recycelbar.

Der Gebäudestandard Minergie-Eco garantiert neben baubiologisch unbedenklichen Materialien eine gute Wärmedämmung und einen geringen Heizenergiebedarf. Der Schulbau wird klimaneutral mit einer Luftwärmepumpe beheizt, eine PV-Anlage auf dem Dach sorgt für einen hohen Selbstversorgungsgrad mit Strom.

Begleitend zum Projekt Holzmodulbau Schlossmatt wurde zusammen mit der FH-Bern eine Studie zur Nachhaltigkeit durchgeführt. Diese sollte aufzeigen wie hoch die CO₂-Emissionen beim Bau eines Holzmodulbaus im Vergleich zu anderen Bauweisen ausfällt. Hierbei konnte nachgewiesen werden, dass der Holzmodulbau Schlossmatt deutlich besser abschneidet als die verglichenen Alternativen.

Mit dem geplanten Holzmodul- oder Elementbau Aebimatte wird der Pfad der CO₂-Reduktion fortgeführt (siehe Beilage: Studie FH Bern CO₂ Holzmodulbau Schlossmatt).

Stellungnahme Finanzdirektion

Bereits bewilligte Kredite

Für das Projekt Schulbau Aebimatte wurden bislang folgende Kredite durch den Gemeinderat bewilligt:

- | | |
|---|----------------|
| - Projektvorbereitung (GRB vom 20.01.2025) | CHF 59'000.00 |
| - Vorbereitung qualitätssicherndes Verfahren (GRB vom 05.05.2025) | CHF 109'000.00 |
| - Durchführung qualitätssicherndes Verfahren (GRB vom 23.06.2025) | CHF 295'000.00 |

Mittelfristige Investitionsplanung (MIP)

Das Projekt ist in der MIP vom Mai 2025 (Budget 2026) mit einem Gesamtbetrag von 25 Mio. Franken aufgenommen. Die effektiven Jahresausgaben hängen vom Baufortschritt ab und können entsprechend stark variieren. In der MIP sind folgende Tranchen vorgesehen:

- | | |
|--------------|--------------------------|
| - Jahr 2025 | CHF 600'000.00 |
| - Jahr 2026 | CHF 1'900'000.00 |
| - Jahr 2027 | CHF 7'500'000.00 |
| - Jahr 2028 | CHF 15'000'000.00 |
| Total | CHF 25'000'000.00 |

Werden die Abschreibungen über die Spezialfinanzierung Vorfinanzierung Schulanlagen und Verwaltungsgebäude (SF SchuVer) finanziert, entstehen keine Mehrkosten zur Finanzplanung.

Die SF SchuVer weist per 31.12.2024 einen Saldo von rund 35.4 Mio. Franken aus. Bis Ende 2025 wird der Saldo auf rund 39.1 Mio. ansteigen. Ab dem Jahr 2026 sind keine Entnahmen aus der Neubewertungsreserve mehr möglich, weshalb ab diesem Zeitpunkt grössere Einlagen in die SF SchuVer entfallen werden.

Abschreibungen und Zinsen/Folgekosten

Unter HRM2 fällt das Projekt in die Anlagekategorie «Hochbauten – Schulhaus». Bisher war für diese Kategorie eine Abschreibungsdauer von 25 Jahren vorgesehen. Mit der Teilrevision der Gemeindeverordnung des Kantons Bern, welche am 1. Januar 2026 in Kraft tritt, gilt für Schulhäuser eine neue Nutzungsdauer von 33 ⅓ Jahren. Die ersten Abschreibungen fallen im Jahr der Inbetriebnahme an. Dies wird voraussichtlich im Jahr 2028 der Fall sein. Die erwartete jährliche Abschreibung von CHF 858'000.00 soll der SF SchuVer entnommen werden.

Die Folgekosten aus Zinsen und Abschreibungen sind in der Beilage «Berechnungen Finanzdirektion» ersichtlich.

Die übrigen Folgekosten (Betriebskosten), insbesondere für Energie, Betrieb und Unterhalt, sind derzeit schwer abschätzbar. Der Holzmodulbau Schlossmatt, der gute Vergleichsdaten liefern kann, ist erst knapp ein halbes Jahr in Betrieb.

Schuldenentwicklung

Die Planwerte für die kommenden Jahre sehen eine Selbstfinanzierung von 25 % vor. Entsprechend ist mit einem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten in der Grössenordnung von 20 Mio. Franken zu rechnen. Die Schuldenlast wird sich voraussichtlich um diesen Betrag erhöhen.

Widmung Land Gsteighofmatte vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Das Land Gsteighofmatte war bisher im Finanzvermögen in der Kategorie Bauland mit einem Wert von CHF 2'080'000 bilanziert. Da das Land künftig für eine Schulinutzung verwendet werden wird,

muss dieses zum Buchwert ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Rechtliche Abklärungen mit dem AGR haben ergeben, dass eine Wertberichtigung zu Lasten der Schwankungsreserve nicht möglich ist. Deshalb steigt der abschreibungspflichtige Wert um CHF 2'080'000.00, da der Schulbau inkl. Land abgeschrieben werden muss.

Im Jahr 2023 wurde ein Anteil von rund CHF 175'000 aus der Markwertanpassung der Gsteighofmatte in die Schwankungsreserve eingelegt. Im Zuge der Widmung in das Verwaltungsvermögen kann der entsprechende Betrag einmalig als ausserordentlicher Ertrag der Schwankungsreserve entnommen werden.

II. Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt einen Investitionskredit für die Planung und Ausführung des Schulbaus Aebimatte von CHF 26'520'000.00 (Sachgruppen-Nr. 5040.01 Hochbauten, Kostenstellen-Nr. 7010.5040.38 Schulanlage Aebimatte).
2. Der Stadtrat genehmigt die Entnahme aus der Spezialfinanzierung Vorfinanzierung Schulanlage und Verwaltungsgebäude in Höhe der jährlichen Abschreibungen.
3. Der Stadtrat genehmigt die Entwidmung des Landes Gsteighofmatte vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Stadt Burgdorf zum Buchwert von CHF 2'080'000.00 per 31.12.2025.
4. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

DER GEMEINDERAT

Stefan Berger, Stadtpräsident
Stefan Ghioldi, Stadtschreiber

Geht mit den Grundlageakten zu Bericht und Antrag an die Geschäftsprüfungskommission.

PRÄSIDENTIALDIREKTION