

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Glockenstrasse 3, 5 und 5b, 3018 Bern: Gesamtanierung; Baukredit

1. Worum es geht

Der Gemeinderat unterbreitet dem Stadtrat die Kreditvorlage für die Gesamtanierung des sogenannten Isenschmiedguts an der Glockenstrasse 3, 5 und 5b. Das Grundstück mit drei erhaltens- und schützenswerten Gebäuden wurde per Ende 2016 vom Gemeinderat mit der Absicht einer langfristigen Gebäudesicherung dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) zugewiesen. Die drei Gebäude des ehemaligen Bauernguts dienen seit über hundert Jahren der Wohn- und Arbeitsnutzung. Ziel ist es, die Gebäude für eine Wohnnutzung und nicht störende Arbeitsnutzung zu sanieren und auszubauen. Teile des Aussenraums sollen öffentlich zugänglich werden. Zur Nutzung und zum Betrieb sollen die Gebäude an die Stiftung B als Generalmieterin übergeben werden. Die Gebäudegruppe ist zentraler Zeuge des Bauerndorfes Bümpliz und soll als identitätsstiftender Quartierort weiterentwickelt werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf total Fr. 8 600 000.00.

2. Ausgangslage

Das Gebäudeensemble Glockenstrasse 3, 5 und 5b befindet sich heute in einem desolaten Zustand und muss umfassend saniert werden. Über die Um- bzw. Neunutzung der Gebäude wird seit einigen Jahren diskutiert. Eine im Jahr 2015 erarbeitete Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb mit seinen bauhistorischen Besonderheiten weiterhin am besten für eine Wohn- und Arbeitsnutzung geeignet ist. Auf Basis der Machbarkeitsstudie wurde im November 2018 durch Immobilien Stadt Bern (ISB) ein generelles Baugesuch eingereicht, um eine zonenfremde Nutzung sowie das Überschreiten des vorgeschriebenen Nutzungsmasses zu genehmigen. Nach Prüfung durch das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland erfolgte am 4. April 2019 der positive Bauentscheid (generelle Baubewilligung).

Im April 2020 stimmte die Betriebskommission des Fonds der Objektstrategie zu, das Grundstück im Portfolio zu behalten und der Stiftung B als Generalmieterin zur Nutzung und zum Betrieb zu übergeben. Die Stiftung B wurde 1994 als private und gemeinnützige «Stiftung für Bümpliz, Bethlehem, Bottigen, Riedbach» gegründet. Als wesentliche Aufgabe wurde in den Stiftungsstatuten die Förderung der kulturellen und gesellschaftlichen Identität der Bewohnerschaft im Stadtteil VI festgeschrieben. Die Gebäude sollen für Wohnnutzung und nicht störende Arbeitsnutzung saniert und ausgebaut werden. Nach Beschaffung der benötigten Planerleistungen konnte im Winter 2020/21 mit den Arbeiten am Vor- und Bauprojekt begonnen werden. Das vorliegende Bauprojekt konnte im März 2022 zur ordentlichen Prüfung und Bewilligung beim Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht werden.

Das Grundstück des ehemaligen Bauernguts ist mit dem 1842 erstellten Bauernhaus mit Wohn- und Ökonomieteil (1 und 2), dem 1840 erbauten und 1952 ausgebauten Wohnstock (3) sowie dem 1924 an den heutigen Standort versetzten Speicher (4) bebaut. Die schützenswerten Gebäude in der Baugruppe «Alt Bümpliz» sollen vollumfänglich in Stand gesetzt werden.



Satellitenbild Situation Isenschmiedgut

1) Bauernhaus Wohnteil

Im südlich gelegenen Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses sind zwei 3,5 Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss untergebracht. Diese weisen grossen Sanierungsbedarf auf. Das Raumklima unterliegt aufgrund schlechter Fenster und fehlender Wärmedämmung starken Temperaturschwankungen. Der offene Dachraum verfügt über eine mangelhafte Belichtung und Belüftung und ist, bedingt durch das fehlende Unterdach, unter der freiliegenden Ziegeleindeckung extremen Temperaturschwankungen ausgesetzt. Die Küchen und Bäder haben ihre Lebensdauer überschritten und vermögen heutigen Nutzungsansprüchen nicht mehr gerecht zu werden. Die gebäudetechnischen Installationen sind veraltet und entsprechen nicht mehr den aktuell geltenden Vorschriften. Die Schallübertragung zwischen den Wohneinheiten und anderen Nutzflächen ist unbefriedigend. Jüngere Einbauten verunklären die historischen Bauernhauswohnungen und sind teilweise schadstoffbelastet.

2) Bauernhaus Ökonomieteil

Der quer zum Wohnteil angelegte Ökonomieteil ist mit Tenn und angrenzenden Stallungen nach wie vor für eine landwirtschaftliche Nutzung und Lagerzwecke ausgelegt. Die bauzeitlichen Tenntore vermögen weder Wind noch tiefen Temperaturen Stand zu halten. Ausbau und Oberflächen sind für geplante Nutzungen unzureichend. Die ehemalige Brockenstube verfügt über keinerlei wärmedämmende Elemente und unterliegt ebenfalls starken Temperaturschwankungen. Gebäudetechnische Installationen – soweit überhaupt vorhanden – sind veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Der darüberliegende offene Dachraum mit Tenneinfahrt diente ursprünglich der Lagerung von Heu und landwirtschaftlichen Geräten. Aktuell ist das grosse Volumen weitgehend leerstehend. Die stirnseitigen Fassaden in Sichtbackstein verfügen über kleine unverglaste Fensteröffnungen, welche für eine spärliche Belichtung sorgen. Die Längsfassade ist mit einer eingeschobenen Holzschalung zur optimalen Belüftung des ehemaligen Heubodens ausgestattet. Die bestehende Gebäudestatik in einfacher Holzkonstruktion mit knapp bemessener Foundation ist für zusätzliche Einbauten unzureichend und muss im Rahmen der Sanierungsarbeiten umfassend verstärkt werden.

3) Stöckli

Die im Wohnstock untergebrachte 2,5 Zimmer-Wohnung ist analog den Wohnungen im Bauernhaus stark sanierungsbedürftig. Auch hier besteht dringender Handlungsbedarf in Bezug auf die

Gebäudehülle, die Haustechnik, den Ausbau und sämtliche Oberflächen. Das Erdgeschoss ist sehr spartanisch ausgebaut und wird aktuell zu Lagerzwecken und als Werkstatt genutzt. Das Obergeschoss des Backsteinanbaus ist über eine aussenliegende steile Treppe erschlossen und wird als kleine Werkstatt genutzt. Sämtliche als Lager oder Werkstatt genutzten Räumlichkeiten im Stöckli verfügen kaum über natürliches Licht und können nur schlecht belüftet werden. Die Ziegeleindeckung weist diverse Rinnstellen auf.

4) Speicher

Der 1749 erbaute und 1924 an den heutigen Standort versetzte Nebenbau wurde im letzten Jahrhundert durch zahlreiche An- und Erweiterungsbauten stark verändert. Die grosse Ausdehnung des Speichers auf dem Isenschmiedgut birgt eine Verunklärung der ursprünglichen Hofsituation. Die An- und Erweiterungsbauten werden aktuell als Kleintierstallungen genutzt und werden künftig nicht mehr benötigt. Der ursprüngliche Speicher in einfacher Holzkonstruktion wird heute zu Lagerzwecken verwendet und verfügt über keine haustechnischen Anschlüsse oder Installationen.

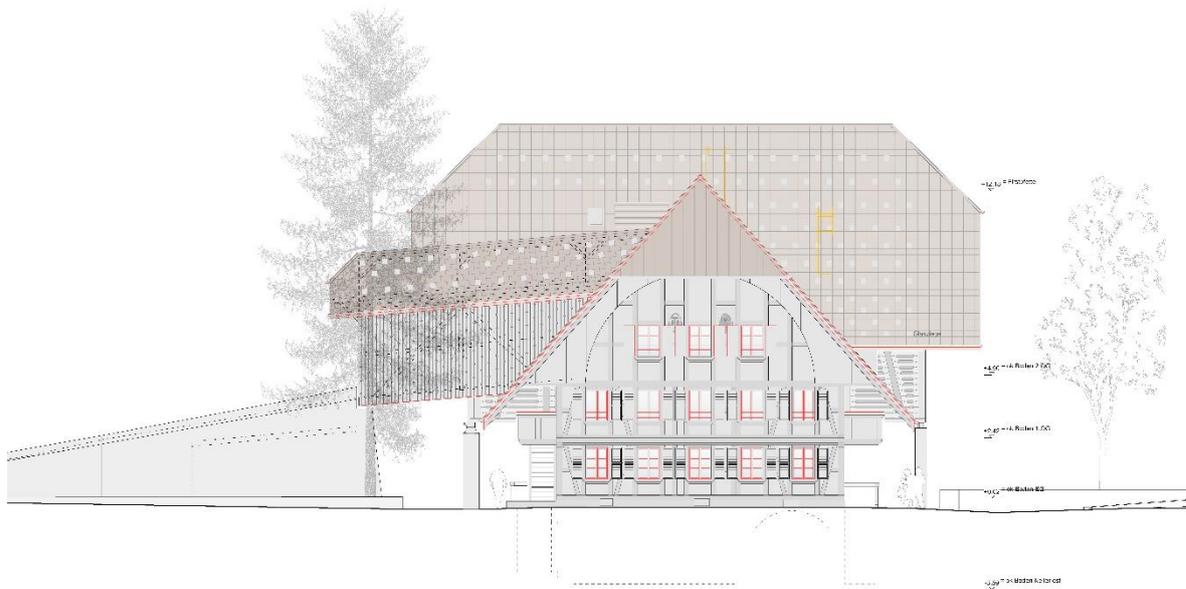
3. Qualitätssicherung

Zur Evaluation der planenden Fachkräfte in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnik wurde in enger Zusammenarbeit mit der Fachstelle Beschaffungswesen (FaBe) und einem externen Planungsbüro ein zweistufiges qualitätssicherndes Planerwahlverfahren durchgeführt. Im öffentlich publizierten Verfahren haben sich total 27 Planerteams beworben und ihre Unterlagen termingerecht eingereicht. Über eine Präqualifikation wurden aus den Bewerbungen sieben geeignete Planerteams (inkl. einem Nachwuchsteam) evaluiert, welche über hohe architektonische, bautechnische und organisatorische Kompetenzen sowie über das nötige Interesse an der Auseinandersetzung mit historisch wertvollen Bausubstanzen verfügen. In einer zweiten Phase mussten die ausgelobten Planerteams einen Projektvorschlag erarbeiten.

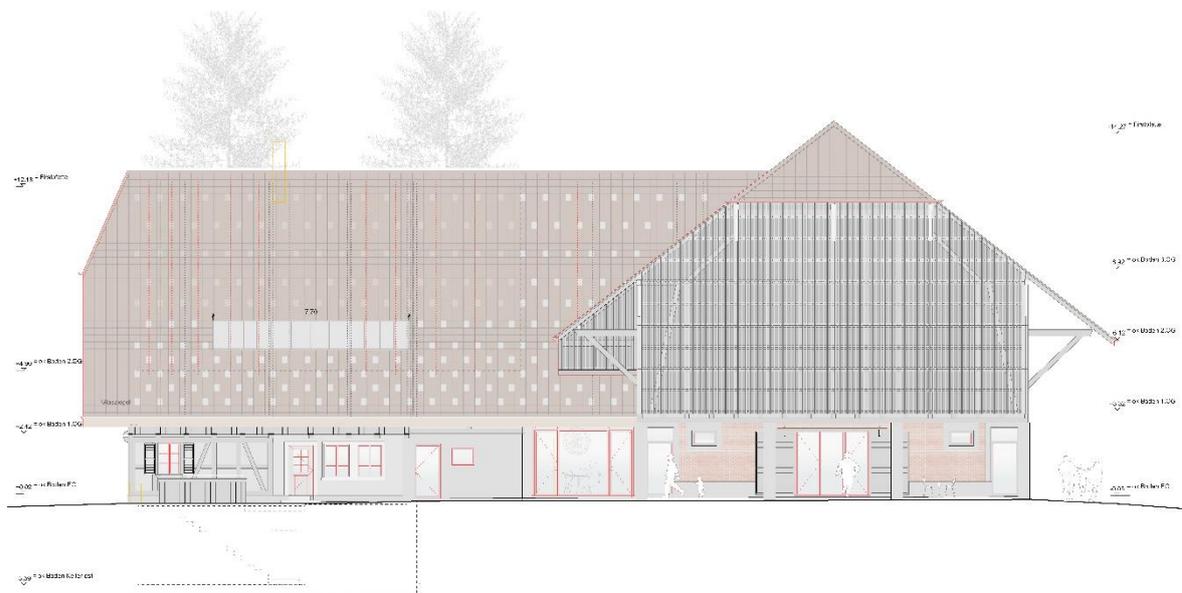
Mit dem Projektvorschlag «Tic Tac Toe» erarbeitete die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Urech Architekten AG und Overhage Roggo Architekten AG ein stimmiges Gesamtkonzept, welches das Beurteilungsgremium mit seinem sorgfältigen Umgang mit den historischen Strukturen, einem flexiblen Nutzungskonzept sowie einer guten Flächenbilanz vollumfänglich überzeugte. Mit dem Zuschlag für die Planungsleistungen erhielt die ARGE die Möglichkeit, den vorliegenden Projektvorschlag in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung B, ISB sowie der städtischen Denkmalpflege zu vertiefen und weiterzuentwickeln.

4. Das Bauprojekt

Das erarbeitete Bauprojekt nutzt das hohe Potenzial der bestehenden Bausubstanz und legt durch sorgfältig geplante Eingriffe versteckte Qualitäten frei. Das künftige Raumprogramm weist eine hohe Flexibilität auf und ist mit einem Mix aus Wohn- und stiller Gewerbenutzung ideal auf das Nutzungskonzept der Stiftung B (siehe Ziffer 8.1) abgestimmt. Die Eingriffstiefe sämtlicher Massnahmen wurde unter sorgfältigem Abwägen der Investitionshöhe, den künftigen Mieterträgen sowie dem Mehrwert für Nutzende und Quartier definiert. Der Umstand, dass in den vergangenen Jahrzehnten lediglich minimale Aufwände in den Werterhalt der Gebäudegruppe flossen, schlägt sich auf den Investitionskosten nieder.



Südfassade



Ostfassade

Bauernhaus Wohn- und Ökonomieteil

Als Herzstück der geplanten Sanierung gilt die innere Verdichtung und Erweiterung im Ökonomieteil der Glockenstrasse 5. Mit dem Einbau von modularen Holzraumboxen, einem «Haus-im-Haus»-Ansatz, wird das grosszügige leerstehende Volumen mit neuen flexiblen Nutzflächen aufgewertet. Über den integrierten Erschliessungskern mit Lift werden beinahe sämtliche Flächen im Bauernhaus hindernisfrei erschlossen. Durch die Wiederherstellung der ostseitigen Holzlamellenfassade werden die neu eingebauten Atelierflächen mit ausreichend Tageslicht versorgt. Zusätzlich wird durch die geschaffene Transparenz die Ateliernutzung auch im Innenhof des Gebäudeensembles erlebbar. Die westseitige Backsteinfassade wird mit zusätzlichen Fensteröffnungen versehen, um mehr Tageslicht in die Innenräume zu bringen. Mit dem Tenn als neuen offenen Zugangs- und Gemeinschaftsbereich, mit Platz für eine kleine Kaffeebar und Ausstellungsfläche für Kunst- und Kulturschaffende, wird eine identitätsstiftende Zone geschaffen, von welcher angrenzende Bereiche wie Dienstleistungs- sowie Atelierflächen profitieren. Mittels Glasabschlüssen wird zwischen den Nutzungseinheiten eine hohe

Transparenz geschaffen, welche die Liegenschaft beleben und historische Strukturen erlebbar halten. Erschliessungs- und undefinierte Zwischenzonen sind auf ein Minimum reduziert, was sich positiv auf die Flächenbilanz auswirkt und ein wertvolles Raumangebot für den interdisziplinären Austausch bringen wird. Raumstrukturelle Eingriffe in den Bauernhauswohnungen sind auf den historischen Bestand abgestimmt und auf ein Minimum reduziert. Nachträglich eingebaute Verunklärungen der historischen Strukturen werden im gesamten Gebäude bereinigt.

Durch den Einbau der zusätzlichen Nutzflächen muss die Gebäudestatik im Ökonomieteil verstärkt werden. Im Gebäudeinnern muss eine neue Foundation erstellt und bestehende Wände und Decken verstärkt und durch neue Bauteile entlastet werden. Sämtliche Eingriffe müssen unter grosser Sorgfalt realisiert werden, um keine weiteren Schäden an der historisch wertvollen Substanz zu verursachen. Aufgrund des geplanten Nutzungsmasses muss das Gebäude, entsprechend erarbeitetem Brandschutzkonzept, in mehrere Brandabschnitte unterteilt werden. Bauteile wie Wände, Decken, Türen und andere Raumtrenner müssen gemäss den geltenden Brandschutzvorschriften ausgebildet werden. Auch ein Unterbinden der Schallübertragung zwischen den unterschiedlichen Nutzungseinheiten soll in der gesamten Liegenschaft sichergestellt werden, was eine grosse Herausforderung darstellt. Zahlreiche Wände, Decken und weitere Raumabschlüsse müssen zu diesem Zweck optimiert oder ersetzt werden.

Die Gebäudehülle muss den aktuellen energetischen Vorschriften entsprechen und wird vollumfänglich in Stand gesetzt. Wo immer möglich, wird der Bestand wärme gedämmt und die Fenster ersetzt. Bei den aus denkmalpflegerischer Sicht heiklen Fassadenteilen muss innerhalb des Bestands eine neue Fassade aufgebaut werden. Das Tenn im Erdgeschoss wird vollflächig verglast und befindet sich neu innerhalb des Dämmperimeters. Auch die ehemalige Brockenstube und Stallungen sollen künftig beheizt und entsprechend mit Wärmedämmung ausgekleidet werden. Das Dach beider Gebäudeteile wird vollumfänglich in Stand gesetzt. Mit dem Anordnen von Glasziegeln und dem Einbau von Lichtbänder wird in den Dachräumen für zusätzliche natürliche Belichtung gesorgt. Insbesondere der grosszügige, offene Dachraum im Wohnteil wird stark davon profitieren. Die Integration einer Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen musste aufgrund einer mangelhaften Besonnung sowie aus denkmalpflegerischer Sicht verworfen werden.

Bestehende haustechnische Installationen müssen aufgrund des Alters und der zusätzlichen Nutzlasten komplett erneuert werden. Im Keller des Wohnteils wird ein zentraler Technikraum angelegt, von welchem aus die Erschliessung via neuem Verteilsystem zu allen Bezugsquellen erfolgt. Die Energiegewinnung für die Wärme- und Warmwasseraufbereitung soll künftig durch das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (ewb) sichergestellt werden. Die Nasszellen und Küchen in den Wohnungen werden nach aktuellen Nutzansprüchen komplett ersetzt. Für die neu generierten Nutzungen werden zusätzliche WC-Anlagen sowie eine Teeküche in der Begegnungszone eingebaut. Zusätzliche Anschlüsse für Ausbauten seitens der Mieterin wie beispielsweise für eine Kaffeebar im Erdgeschoss werden ebenfalls realisiert.

Oberflächen, Materialisierung und Ausbau in den Atelier- und Gewerberäumen sind einfach, zweckmässig und bieten viel Spielraum für zusätzlichen Mieterausbau. Die Wohnungen hingegen werden komplett ausgebaut. Historische Oberflächen und Elemente werden sorgfältig in Stand gesetzt, aufgefrischt oder mit Bauteilen aus dem Depot der kantonalen Denkmalpflege ersetzt. Sämtliche Eingriffe werden in enger Zusammenarbeit der Denkmalpflege geplant und ausgeführt.

Stöckli

Im alten Wohnstock mit Werkstatt und Lagerflächen wird weitgehend die heutige Nutzung beibehalten. Die Wohnung im Obergeschoss wird zeitgemäss und nachhaltig saniert. Apparate und Installationen in Bad und Küche werden analog zum Bauernhaus komplett ersetzt. Der Dämmperimeter beschränkt sich auch künftig lediglich auf die Wohnung. Nach sorgfältiger Kosten-Nutzen-Analyse

musste auf einen Ausbau des Dämmperimeters im Erdgeschoss verzichtet werden. Die bestehenden Flächen verfügen nebst der fehlenden Wärmedämmung über eine unzureichende Belichtung und Belüftung und könnten nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand aufgewertet werden. In Zusammenarbeit mit der Stiftung B wurde entschieden, die Flächen durch minimale Eingriffe beispielsweise für eine kleine Werkstatt aufzubereiten. Die Wohnung wird mit Wärmedämmung und neuen Fenstern ausgestattet. Das Dach wird neu eingedeckt und mit Dachfenstern ergänzt. Für eine Photovoltaik-Anlage sind die Dachflächen zu klein und die Sonneneinstrahlung mangelhaft. Im Untergeschoss wird ein neuer, zentraler Technikraum angelegt. Die aussenliegende Treppe wird abgebrochen und durch eine innenliegende Treppe ersetzt, welche die Werkstatt im Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verbindet.

Speicher

Der Speicher wird gemäss Anforderungen der Denkmalpflege auf seine bauzeitliche Form von 1924 rückgeführt. Sämtliche nachträglich realisierten An- und Erweiterungsbauten verunklären die historische Hofsituation und sollen sorgfältig entfernt werden. In Mitleidenschaft gezogene Bauteile werden repariert oder ersetzt. Da der Speicher weiterhin für Lagerzwecke verwendet werden soll, sind keine weiteren baulichen Eingriffe geplant.

5. Aussenraum

Die besondere Bedeutung des Grünraums zwischen dem Isenschmidgut und der Alterssiedlung Domicil Baumgarten erklärt sich durch seine landschaftsräumlichen Qualitäten und seiner städtebaulichen Funktion. Sein ländlicher Charakter macht ihn zu einem wesentlichen Bestandteil des historischen Dorfkerns von Bümpliz. Die bestehenden Pflanzgärten und Hochstamm-Obstbäume veranschaulichen die ehemalige Nutzung der Wiesen um das Hofgut. Nebst seiner trennenden- und auflockernden Funktion im Siedlungsgefüge, kommt dem bestehenden Grünraum auch eine wichtige Funktion punkto Biodiversität zu. Mit den bereits vorhandenen einheimischen Obstbäumen und Sträuchern sowie einer Wildwiese stellt die Hofstatt einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel, Nagetiere und Reptilien dar. Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Gesamtanierung werden Eingriffe in der Umgebung minimal gehalten, um die geschilderten Qualitäten zu erhalten oder gegebenenfalls zu stärken.

Im Interesse der Öffentlichkeit besteht seit längerem die Vision, den geschützten Aussenraum mit seiner Hofstatt als Parkanlage auszubauen und öffentlich zu nutzen. So soll dereinst auch der kürzlich von Stadtgrün Bern (SGB) gestaltete Generationenweg in diesen Bereich verlängert und integriert werden. Nach Inbetriebnahme der Glockenstrasse 3, 5 und 5b durch die Stiftung B soll zu gegebener Zeit für die Gestaltung und Nutzung ein Konzept ausgearbeitet werden.

Parallel zu den bevorstehenden Sanierungsarbeiten wird als kurzfristige Massnahme aber bereits ein Projekt für die Erstellung einer Fusswegverbindung ausgearbeitet. Grund dafür ist die bevorstehende Sanierung der benachbarten Alterssiedlung Domicil Baumgarten mit dem geplanten Neubau für Alterswohnungen und dem Ersatzneubau für Familienwohnungen. So werden für die Aufwertung des Aussenraums die Freiräume zugänglich und nutzbar gemacht, die Durchlässigkeit für Fussgänger*innen zur Anbindung an die umliegenden Quartiernutzungen aufgewertet und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit der private Fussweg über den Parkplatz der Alterssiedlung aufgehoben und verlegt.

Unter der Leitung von ISB wird in Zusammenarbeit mit den städtischen Fachstellen und der Domicil Immobilien AG ein Projekt ausgearbeitet, welches den Standardvorgaben für Fuss- und Wanderwege entspricht. Nach Fertigstellung gehört der Weg zum Basisnetz Fuss- und Wanderwege und fällt als öffentliche Fusswegverbindung in die Zuständigkeit des Tiefbauamts. Da der Fussweg heute

als private Wegverbindung bereits besteht, beteiligt sich das Tiefbauamt an den Kosten für die Verlegung nicht, diese werden von ISB und der Domicil Immobilien AG getragen. Der Kostenteiler ist noch in Diskussion und wird im Rahmen der Projektierung definiert. Projektierung, Realisierung und Finanzierung sind nicht Bestandteile dieses Geschäfts.

6. Ökologische und energetische Optimierungen

Um die Wärmedämmqualitäten der Liegenschaften zu verbessern, wurden sämtliche Fassadenteile sorgfältig auf energetische Optimierungen geprüft und Eingriffe in enger Zusammenarbeit zwischen Denkmalpflege und Bauphysiker konzipiert. Aussenwände, Dächer sowie Bodenplatten werden bestmöglich gedämmt und entsprechen künftig den gesetzlichen Anforderungen. Bestehende Fenster werden durch Zweifachisolierverglasung ersetzt. Neubauteile wie die Holzboxen im Ökonomieteil werden überdurchschnittlich gut gedämmt. Auch die neu ausgebildete Foundation im Bauernhaus wird grosszügig mit Wärmedämmung belegt, um energetische Verluste gegen das Erdreich zu minimieren. Der neue Dämmperimeter wurde so ausgelegt, dass nur Flächen, welche dem dauernden Aufenthalt dienen, beheizt werden. Nebennutzflächen wie beispielsweise die Tenneinfahrt und der Zugangsbereich im Obergeschoss des Bauernhauses bleiben unbeheizt. Durch eine kompakte Auslegung des Dämmperimeters wird verhindert, dass Energie für weitgehend unbenutztes Gebäudevolumen aufgewendet wird. Mit dem «Haus-im-Haus»-Ansatz lässt sich dieses Konzept ideal anwenden.

Mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz von ewb wird ein wichtiger Beitrag zur Energiewende geleistet. Die ökologische «Berner Fernwärme» soll ab 2027 für das Gebäudeensemble zur Verfügung stehen. Mit Abschluss der Gesamtanierung werden die Liegenschaften bereits an das Leitungsnetz des künftigen Wärmeverbands angeschlossen. Während der Übergangsphase wird die Wärme im gesamten Gebiet «Bienzgut» über eine nahegelegene provisorische Energiezentrale von ewb bereitgestellt. Die nötige Wärme wird mittels Gas hergestellt; mindestens 20 % davon wird Biogas sein. Bei ewb ist in Abklärung, ob der Anteil noch weiter erhöht werden kann. Sobald das Fernwärmenetz bis in dieses Gebiet ausgebaut ist, kann an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Auf der Parzelle des Isenschmidguts entstehen dabei keine baulichen Eingriffe mehr.

Im Rahmen der Projektierung wurde geprüft, ob eine Minergie-Zertifizierung erreicht werden kann. Es hat sich gezeigt, dass der Einbau einer kontrollierten Lüftung aufgrund der engen Platzverhältnisse, der vorhandenen Raumhöhen, der grossen Leitungsquerschnitte und unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz nur mit sehr aufwändigen Massnahmen umsetzbar ist. Da es sich bei den exponierteren Räumen, welche Richtung Bernstrasse ausgerichtet sind, um Atelier- und Gewerberäume handelt und sämtliche Wohnräume keinen grossen Schallemissionen ausgesetzt sind, kann auf eine kontrollierte Lüftung verzichtet werden. Mittels regelmässiger Fensterlüftung durch die künftigen Nutzenden ist für eine ausreichende Frischluftzufuhr gesorgt.

Wo immer möglich, wird versucht, eine Minergie-ECO-Zertifizierung zu erreichen. Diese bedingt nebst der Minergie-Zertifizierung das Erfüllen von zusätzlichen Kriterien, unter anderem auch ein hohes Mass an Tageslichteinfall. Trotz ausreichend grosser Fensterflächen können die geforderten Werte aufgrund grosser Vordächer und Fassadenverkleidungen nicht erreicht werden. Da aufgrund des Verzichts auf eine kontrollierte Lüftung ohnehin keine Minergie-Zertifizierung umgesetzt werden kann, ist auch keine Minergie-ECO-Zertifizierung möglich. Dennoch werden mit den oben beschriebenen Massnahmen wesentliche energetische Verbesserungen bei dem beinahe 200-jährigen, denkmalgeschützten Gebäudeensemble erzielt, indem die übrigen ECO-Vorgaben für ökologisches und gesundes Bauen wo immer möglich eingehalten und umgesetzt werden.

7. Baukosten

Mit dem Betriebskommissionsbeschluss vom 30. April 2020 wurde in Anlehnung an das Lesitungsmodell SIA 112 für die Planungsphasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Baubewilligung und 41 Ausschreibung, eine Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 640 000.00 auf Fr. 740 000.00 bewilligt. Die zu diesem Zeitpunkt bereits entstandenen Projektierungskosten von rund Fr. 100 000.00 wurden für die Phasen 11 Bedürfnisformulierung sowie 21 Machbarkeitsstudie aufgewendet. Der bestehende Projektierungskredit wird mit den aktuellen Ausschreibungen der Bauarbeiten voraussichtlich im Herbst 2022 ausgeschöpft sein.

Die Kostenzusammenstellung für die Projektierung präsentiert sich wie folgt:

Bestandesaufnahmen/Machbarkeitsstudie	Fr.	110 000.00
Honorare (Planungs- und Bauherrenleistungen)	Fr.	540 000.00
Planerevaluationsverfahren	Fr.	60 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren)	Fr.	30 000.00
Total Projektierungskosten (inkl. 7.7 % MwSt.)	Fr.	740 000.00

Gemäss dem Kostenvoranschlag vom 17. Februar 2022 ist mit Gesamtkosten von 7,95 Mio. Franken inkl. MwSt. zu rechnen. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %. Bei der Berechnung der Reserven wurden die aktuelle angespannte Preissituation und Teuerung im Baugewerbe berücksichtigt. Um allfällige Kostungenauigkeiten auffangen zu können, wird zusätzlich zu den prognostizierten Baukosten ein Kostendachzuschlag von rund 10 % (BKP 1 – 4) eingerechnet. Daraus ergibt sich ein Kostendach von 8,6 Mio. Franken inkl. MwSt. Die bereits bewilligten Projektierungskosten von Fr. 740 000.00 sind im Baukredit enthalten.

BKP 0 Grundstück	Fr.	41 000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	500 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	5 923 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	112 000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	564 000.00
BKP 8 Reserve	Fr.	810 000.00
Anlagekosten	Fr.	7 950 000.00
Kostungenauigkeit (+/- 10% auf BKP 1-4)	Fr.	650 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	8 600 000.00

8. Vermietung

8.1. Nutzungskonzept

Die Gebäudegruppe ist zentraler Zeuge des Bauerndorfs Bümpliz und soll als identitätsstiftender Quartierort weiterentwickelt werden. Durch einen heterogenen Mietermix (Wohnen, Atelier, Quartiernutzung) soll das Isenschmidgut für das Quartier zugänglich gemacht werden. Insbesondere durch die Gestaltung und Nutzung der Erdgeschossflächen wird ein hoher Öffentlichkeitsgrad angestrebt.

Gestützt auf die erarbeitete Machbarkeitsstudie und das Nutzungskonzept der Stiftung B hat ISB mit der Stiftung B im August 2020 eine Vereinbarung für eine Globalmiete der Liegenschaften Glockenstrasse 3, 5 und 5b abgeschlossen. Die Stiftung B ist sodann berechtigt und verpflichtet, die in Globalmiete übernommenen Mietobjekte unterzuvermieten.

Bei der Untervermietung strebt die Stiftung B einen soziokulturellen Mieter*innenmix mit verschiedenen Vermietungskategorien an. Diese sollen sich nach den wirtschaftlichen Leistungsmöglichkeiten richten, welche die jeweilige Mieterschaft mitbringt. Die Betriebskosten werden aus den Mieteinnahmen gedeckt. Damit werden keine Subventionen von der öffentlichen Hand beansprucht.

Im Falle einer Auflösung des Generalmietvertrags können projektierte Nutzflächen auch problemlos an einzelne Mietparteien wie Kunstschaffende, Handwerker*innen, kleine Dienstleistungsbetriebe, Startup-Unternehmen, etc. weitervermietet werden.

8.2. Mietertrag

In der Vereinbarung mit der Stiftung B wurde ein Mindestmietzins von jährlich Fr. 140 000.00 exkl. Nebenkosten festgelegt. Aktuelle Mietzinsberechnungen anhand der vorliegenden Projektpläne ergeben einen realistisch erzielbaren Untermietertrag von Fr. 175 000.00, welchen die Stiftung B aus der Untervermietung erwirtschaften kann.

Aufgrund des Verwaltungs- und Betriebsaufwands und des Leerstandrisikos wird der Stiftung B ein Mehrertrag von rund 25 % gewährt. Der mögliche Mehrertrag soll die Aufwendungen der Stiftung B abdecken und setzt sich wie folgt zusammen:

Leerstandskosten und Verwaltung p. A.:	Fr.	14 000.00
Anschaffungen p. A.:	Fr.	5 000.00
Soziokultur, Verankerung im Quartier p. A.:	Fr.	16 000.00
Total Jahreskosten der Stiftung B:	Fr.	35 000.00

Die Stiftung B wird die Vermietung gegenüber ISB transparent ausgestalten und jährlich einen Mieter*innenspiegel und die Mieterträge offenlegen. Für die Vermietung der Ateliers wird eine Koordination der Stiftung B mit Kultur Stadt Bern angestrebt. Die Stiftung B ist sich bewusst, dass die Kostenmiete von Fr. 140 000.00 aufgrund der aussergewöhnlichen Liegenschaften und des daraus ergebenden, aufwändigen Umbaus, knapp bemessen ist. Kann die Stiftung B über die Untervermietung höhere Mietzinse erwirtschaften, wird sich entsprechend auch die Kostenmiete erhöhen, was in der Mietvereinbarung so festgehalten wurde. Der indexierte Mietvertrag wird auf zehn Jahre, mit zwei echten Verlängerungsoptionen von jeweils weiteren fünf Jahren abgeschlossen.

8.3. Bestehende Mietverhältnisse

Die bestehenden Mieter*innen wurden am 15. Januar 2020 informiert und über das Sanierungsvorhaben der Liegenschaften Glockenstrasse 3, 5 und 5b in Kenntnis gesetzt. Im Schreiben wurde der Mieterschaft zugesichert, dass die Mietverhältnisse bis mindestens im Herbst/Winter 2022 unverändert weitergeführt werden. Aufgrund des desolaten Zustands der Liegenschaften ist jedoch allen Parteien bewusst, dass die Sanierung der Liegenschaften aufgrund der Eingriffstiefe nur in entmietetem Zustand erfolgen kann. Dies bedeutet, dass allen Mieter*innen per Frühjahr 2023 gekündigt werden muss. Die Mieter*innen wurden von ISB über die Kündigungen orientiert, bevor der Gemeinderat die Verabschiedung des vorliegenden Geschäfts an den Stadtrat öffentlich kommunizierte.

Es handelt sich teilweise um langjährige Mietverhältnisse und um Mietende mit einer starken Verwurzelung zum Standort und zu den Liegenschaften. ISB wird bei der Entmietung der Liegenschaft bemüht sein, den Mietenden Alternativen anzubieten. Nach dem Bauende können sich die heutigen Mieter*innen bei der Stiftung B um einen neuen Mietvertrag bewerben. Eine Rückkehr nach erfolgreichem Umbau für einzelne Mietparteien ist somit nicht ausgeschlossen.

9. Wirtschaftlichkeit/Rentabilität

Die Entwicklung des Anlagewerts wird unter Berücksichtigung der erwarteten Gesamtkosten von 7,95 Mio. Franken sowie dem vereinbarten Mindestmietzins von jährlich Fr. 140 000.00 ermittelt. Daraus entsteht eine Aufwertung von gut 2,9 Mio. Franken, was rund 37 % der Baukosten entspricht. Der ungedeckte Anteil von rund 5,05 Mio. Franken oder 63 % wird somit der Erfolgsrechnung des Fonds belastet. Die Bruttorendite beträgt nach der Sanierung 3,5 %. Die in der Kostenermittlung unter Ziffer 7 aufgeführte Reserveposition «Kostendachzuschlag» von Fr. 650 000.00 ist nicht Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Mit dem Kostendachzuschlag kann nötigenfalls die vertraglich zulässige Überschreitung der vom Planerteam berechneten Kosten aufgefangen werden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Zuschlag nicht verwendet werden muss.

10. Voraussichtliche Termine

Ausschreibung/Ausführungsplanung:	Frühjahr 2023
Baubeginn:	2. Quartal 2023
Bauende/Übergabe an Generalmieterin:	Sommer 2024

11. Fazit

Gemäss der Teilstrategie Wohnen des Fonds werden Wohnliegenschaften nach zeitgemässen Nachhaltigkeitsgrundsätzen gebaut, unterhalten und laufend in Stand gehalten. Mit dem Entscheid, die Gebäudegruppe im Bestand zu sanieren, nimmt der Fonds als Eigentümer die wichtige Pflicht zum Erhalt einer historisch wertvollen Bausubstanz im Herzen von Bümpliz wahr. Mit der künftigen Generalmieterin, der gemeinnützigen Stiftung B, wird in kultureller und gesellschaftlicher Hinsicht ein wichtiger Beitrag an die Entwicklung von Berns Westen geleistet und die langjährigen Diskussionen bezüglich Nutzung und Betrieb sind im Interesse des Quartiers abgeschlossen.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Glockenstrasse 3, 5 und 5b, 3018 Bern: Gesamtsanierung; Baukredit.
2. Für die Weiterbearbeitung des Bauprojekts genehmigt er eine Aufstockung des Projektierungskredits von Fr. 740 000.00 um Fr. 7 860 000.00 zu einem Baukredit von Fr. 8 600 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 86017007).
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 29. Juni 2022

Der Gemeinderat