

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Sanierung Bueberseeli im Freibad Marzili; Nachkredit

1. Ausgangslage

Das Bueberbecken des Freibads Marzili musste aufgrund von Schäden an der Konstruktion saniert werden. Zudem eignete sich das Bueberseeli wegen fortgeschrittener Verlandung schon seit Jahren nicht mehr zum Schwimmen. Das Projekt sah vor, dass die Steganlage mit aareseitiger Abschlusswand und offener Garderobe vollständig erneuert wird. Zusätzlich zu den Sanierungsarbeiten wurde ein offener Kanal ab der Aare gebaut, durch welchen die Schwimmerinnen und Schwimmer von der Aare direkt in das Bueberseeli schwimmen können. Ausserdem wurde die Auswasserungsstelle für die Aarebötlerinnen und -bötler verbreitert, um die knappen Platzverhältnisse zu verbessern. Mit den Baumassnahmen wurde der «Bueber» wieder zu einem attraktiven Ort im Marzili, welcher für breite Bevölkerungsgruppen zugänglich und unterschiedlich nutzbar ist.

Für die Sanierung hat der Stadtrat im Mai 2017 einen Baukredit in der Höhe von 5,82 Mio. Franken genehmigt (SRB 2017-230). Die Bauarbeiten begannen im Oktober 2018, im Juni 2019 wurde der Schwimmkanal fertig gestellt und in Betrieb genommen. Danach mussten noch Abschlussarbeiten und Nachtragsverhandlungen durchgeführt werden, welche wesentlichen Einfluss auf die Kosten hatten.

Der Baukredit wurde auf Basis einer Kostenschätzung auf Stufe Machbarkeitsstudie definiert. Zu diesem Zeitpunkt waren noch nicht alle Gegebenheiten und Ausführungsdetails bekannt. Kurz nach Beginn der Ausführung zeichnete sich ab, dass sich die Kostensituation negativ entwickelte. Deshalb wurde bereits im November 2018 eine Verzichtsplanung erarbeitet anhand derer Einsparungen in der Höhe von rund Fr. 495 000.00 realisiert werden konnten. So wurden u.a. das Auslaufftor sowie eine geplante Sitzbank entlang der Ufermauer weggelassen und bei der Stegkonstruktion an Stellen ohne negative Auswirkungen auf die Lebensdauer Eiche anstelle Fichte verwendet. Erst mit dem Fortschreiten der Baustelle zeichnete sich ab, dass trotzdem noch ein Nachkredit nötig werden würde.

Gemäss Gemeindeordnung ist ein Nachkredit beim finanzkompetenten Organ einzuholen, bevor die Ausgabe getätigt wird oder sich die Stadt rechtlich zu einer Zahlung verpflichtet hat. Ein Nachkredit darf im Nachhinein eingeholt werden, sofern eine vorherige Einholung des Nachkredits nur «mit bedeutenden nachteiligen Folgen» möglich ist. Liegt der Nachkredit in der Kompetenz des Stadtrats, muss der Gemeinderat jedoch sofort die zuständige Kommission informieren und so rasch als möglich den Nachkredit einholen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat im April 2019 die zuständige Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün (PVS) über das Kostenrisiko informiert. Zu diesem Zeitpunkt beliefen sich die unverhandelten Nachforderungen vor allem von Seite Baumeister noch auf rund 1,6 Mio. Franken. Auf diesem Wissenstand resultierte die damals der PVS kommunizierte Zahl von maximal Fr. 600 000.00 Kreditüberschreitung. Bis zum Abschluss der Bauarbeiten und darüber hinaus gingen kontinuierlich weitere Nachforderungen bis auf Total 2,8 Mio. Franken ein. Obwohl der grösste Teil davon zurückgewiesen werden konnte, erwies sich die in der PVS kommunizierte Zahl für den benötigten Nachkredit als zu tief (siehe Ziffer 2).

Mit vorliegendem Antrag beantragt der Gemeinderat eine Erhöhung des Baukredits von 5,82 Mio. mittels Nachkredit um 1,165 Mio. auf 6,985 Mio. Franken.

2. Gründe für die Kreditüberschreitung

Für die Kreditüberschreitung sind mehrere Gründe verantwortlich. Beispielsweise war die Aushubmenge grösser als ursprünglich angenommen. Zudem war das Material zum Teil verschlammt und musste separat entsorgt werden. Bei den Aushubarbeiten stiess man auf unter Terrain liegende Betonmauern und Spundwände, welche abgebrochen werden mussten. Das ursprünglich vorgesehene Wasserhaltungskonzept musste umgeplant werden. Verschiedene Auflagen zum Bauprojekt (Entwässerung, Steuerung Tore etc.) erforderten zusätzliche Werkleitungen. Aus dem gleichen Grund musste für den Erhalt der Schilf- und Binsengewächse eine Rhizomsperre betoniert werden.

Über alles gesehen, war der Kostenvoranschlag, welcher die Grundlage für den Baukredit bildete, angesichts der ausgeschriebenen Leistungen und Risiken zu tief angesetzt worden:

- Mehrausmass Wasserhaltung:
Das Wasserhaltungskonzept musste aufgrund des vorgefundenen Baugrunds umgestellt werden. Innerhalb der Baugrube war eine zusätzliche Installation von Filterbrunnen nötig.
- Mehrausmass Spundwandarbeiten:
Das Einbringen der Spundwände erforderte ein Mehrausmass an Baupisten und Rammplanum.
- Mehrausmass Aushub- und Abbrucharbeiten:
Die schlussendlich notwendige Menge an Aushub für die Baugrube war grösser als angenommen. Zudem war das Material teilweise verschlammt und durchnässt und musste separat entsorgt werden. Unter Terrain kamen Betonmauern und Spundwände zum Vorschein, welche aufwendig zurückgebaut werden mussten.
- Mehrausmass Betonarbeiten:
Zusätzlich notwendige Bauteile (Rhizomsperre, Stützmauer) erhöhten den Aufwand an Betonarbeiten. Die aus strömungstechnischen Gründen optimierte Geometrie des Schwimmkanals hatte ebenfalls ein Mehrausmass an Betonarbeiten zur Folge. Zudem musste die alte Ufermauer komplett ersetzt werden. Die bestehende Bogenbrücke musste saniert werden.
- Umgebungs- und Gärtnerarbeiten:
Verschiedene Werkleitungen mussten zum Einhalten der Auflagen zusätzlich erstellt werden. Aus terminlichen Gründen musste zur Fertigstellung der Umgebung Rollrasen eingesetzt werden.
- Honorare:
Die Honorare der Planer werden gemäss Vertrag nach den aufwandbestimmenden Baukosten berechnet. Da diese höher ausgefallen sind, berechnete auch dies zu einer Nachtragsforderung, welche durch die Stadt angesichts der planerischen Mängel nicht in der gestellten Höhe akzeptiert wurden und zu langen Verhandlungen führten.

Die Bauunternehmung begann mit kleineren Summen und reichte über die ganze Bauzeit und insbesondere nach Inbetriebnahme des Buebers hinaus Nachträge in der Höhe von bis zu 2,8 Mio. Franken ein. Diese mussten von der Bauleitung und der Bauherrschaft jeweils zuerst detailliert geprüft werden. Viele der Nachträge konnten als nicht gerechtfertigt abgelehnt werden, aber die Verhandlungen zogen sich über eine sehr lange Dauer hin. Als letzter Schritt vor Eintritt in einen Rechtsstreit, einigte man sich noch darauf, ein Schlichtungsverfahren mit neutralen externen Schlichtungspersonen durchzuführen. Erst kurz vor Start dieses Schlichtungsprozesses, nachdem man mehrere Monate nach beidseits akzeptierten Schlichtungspersonen gesucht hatte, kam eine Einigung mit der Bauunternehmung doch noch zustande. Und erst im Anschluss daran, konnte der Einigungsprozess mit den Planern gestartet werden, welche ihrerseits Mehrforderungen gestellt hatten, welche die Stadt Bern in der geforderten Höhe nicht zu akzeptieren bereit war. Ende 2021 konnten die letzten Zahlungen auf dem Baukredit verbucht werden. Nach der Einigung mit der Bauunternehmung und den Planern wurde der Nachkreditantrag erstellt. Aufgrund der sehr hohen Auslastung und anderen prioritären Geschäften bei Hochbau Stadt Bern bis Frühling 2022 konnte das Geschäft intern erst jetzt fertiggestellt werden.

3. Zusammenstellung der Kosten

Baukredit gemäss SRB 2017-230 (inkl. MWST)		Fr. 5 820 000.00
Mehrkosten Wasserhaltung	Fr. 310 000.00	
Mehrkosten Spundwandaarbeiten	Fr. 115 000.00	
Mehrkosten Baugrund und Abbrucharbeiten	Fr. 535 000.00	
Mehrkosten Betonarbeiten	Fr. 130 000.00	
Mehrkosten Umgebung u. Gärtnerarbeiten	Fr. 115 000.00	
Mehrkosten Baumeisterarbeiten		<i>Fr. 1 205 000.00</i>
Mehrkosten Honorare u. NK		<i>Fr. 455 000.00</i>
Einsparungen Verzichtsplnung		<i>Fr. - 495 000.00</i>
<i>Kreditüberschreitung (inkl. MwSt.)</i>		<i>Fr. 1 165 000.00</i>
Baukredit neu (inkl. MWST)		Fr. 6 985 000.00

Gemäss Kostenindex Hochbau kann folgende Teuerung geltend gemacht werden:

Kostenindex Hochbau, Espace Mittelland, April 2016, 100.8 Punkte	Zeitpunkt Baukredit	
Kostenindex Hochbau, Espace Mittelland, April 2019, 101.6 Punkte	Zeitpunkt Bauende	
Teuerung		Fr. 46 560.00

4. Folgekosten

7.1. Kapital- und Betriebsfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Der Nachkredit respektive die neue Investitionssumme löst bei diesem Vorhaben folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	6 985 000.00	6 702 360.00	6 419 720.00	277 240.00
Abschreibung 4 %	277 240.00	277 240.00	277 240.00	277 240.00
Abschreibung 10 %	5 400.00	5 400.00	5 400.00	0.00
Zins 1.22 %	85 220.00	81 770.00	78 320.00	3 380.00
Kapitalfolgekosten	367 860.00	364 410.00	360 960.00	280 620.00

Der Nachkredit hat keine Auswirkungen auf die Betriebskosten.

8. Weiteres Vorgehen

Die offenen Arbeiten am Bueber sind inzwischen abgeschlossen. Die Kreditabrechnung ist pendent.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Sanierung Bueberseeli im Freibad Marzili; Nachkredit.
2. Der mit SRB 2017-230 vom 11. Mai 2017 bewilligte Baukredit von Fr. 5 820 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB15-014, wird mittels Nachkredit um Fr. 1 165 000.00 auf Fr. 6 985 000.00 erhöht.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 31. August 2022

Der Gemeinderat