

2013.FPI.000028

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gesamtsanierung der Liegenschaften Stauffacherstrasse 80, 80a und 82, Bern; Nachkredit (Bauprojekt)

1. Worum es geht

Die aus den Jahren 1912 bis 1914 stammenden Gebäude Stauffacherstrasse 80, 80a und 82 dienten seit 1914 als Verwaltungs- und Dienstgebäude für den ehemaligen Schlachthofbetrieb der Stadt Bern. Da in den letzten Jahren vor der Schliessung des Schlachthofbetriebes nur noch die nötigsten Instandhaltungsarbeiten ausgeführt worden waren, waren die Gebäude stark demodiert. Nach erfolgter Gesamtsanierung wird das Gebäude Nr. 80 als Kindertagesstätte genutzt und die Gebäude Nr. 80a und Nr. 82 wurden der Wohnnutzung, ergänzt mit einem Bistro, zugeführt. Alle Gebäude sind sehr prominent gelegen und bilden das „Eingangstor“ zum neuen Dienstleistungsquartier WankdorfCity.

Dem Stadtrat wird hiermit ein Baukredit mit Nachkredit von insgesamt 5,25 Mio. Franken beantragt. Dieser dient rückwirkend zur Ausführung und zum Abschluss der Gesamtsanierung sowie zur Sicherstellung der Vertragserfüllung in der Neuvermietung. Er beinhaltet den durch den Gemeinderat im August 2013 bewilligten Baukredit über Fr. 4 970 000.00 sowie einen Nachkredit für unerwartete Mehrleistungen in der Höhe von Fr. 280 000.00.

2. Ausgangslage

Die geltende Überbauungsordnung für das Gesamtareal hält fest, dass die bestehenden Gebäude

- Nr. 80: ehemaliges 3-geschossiges Verwaltungsgebäude
- Nr. 80a: ehemaliges 2-geschossiges Dienstgebäude als Anbau
- Nr. 82: ehemaliges 1-geschossiges Waaghaus

aus den Jahren 1912 bis 1914 unter Denkmalschutz stehen und somit in die Gesamtplanung des Areals WankdorfCity einzubeziehen sind. Die schützenswerte Gebäudegruppe bildet mit ihrer Tor-situation von Westen her einen repräsentativen Eingang und Auftakt zur neuen Wankdorf-Allee in das Dienstleistungsquartier WankdorfCity. In die Erhaltungsstrategie einzuschliessen sind auch die Toranlage zwischen den Gebäuden 80 und 82 und deren Gartenanlagen mit Einfriedung.

Die bestehenden Altbauten sind der Wohnnutzung zugeführt worden, wobei in der Liegenschaft Nr. 80 eine Kindertagesstätte untergebracht wurde.

Die Baubewilligung wurde am 21. August 2013 durch das Regierungsstatthalteramt Bern erteilt.

3. Das Bauprojekt

3.1 Stauffacherstrasse 80a und 82 (Wohnungen mit Bistro)

Die unter Schutz stehenden Gebäude wurden in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege saniert. Die vorhandene Gebäudestruktur mit ihren wohlproportionierten Räumen ist in ihrer Grund-

form belassen worden. Um die Attraktivität der geplanten Wohnungen zu erhöhen, waren für jede Wohnung grosszügige Balkone vorgesehen. Zudem wurden auf drei Seiten die Fenster des Gebäudes Nr. 80a wegen ihrer Nähe zur mehrgleisigen Eisenbahnlinie mit zusätzlichen Schallschutzmassnahmen verstärkt.

Die baulichen Haupteingriffe wurden im Bereich der Gebäudehüllen, der Erschliessungen der neuen Wohnungen (Nr. 80a / 82), der neuen Nasszellen und der neuen KÜcheneinrichtungen vorgenommen. Die haustechnischen Installationen wie Elektro, Heizung, Sanitär wurden vollumfänglich ersetzt sowie die vorhandenen Oberflächen (Boden, Wand und Decke) saniert und wo nötig erneuert oder ergänzt. Die Wärmeerzeugung wurde von Öl auf eine Erdwärmepumpenanlage umgestellt.

Im Aussenbereich wurden die Grünanlagen instand gesetzt sowie die südöstliche Einfriedung an den neu geplanten Verlauf der Hofstrasse (Busbetrieb) angepasst.

3.2 *Stauffacherstrasse 80 (Kindertagesstätte profawo)*

Die Nonprofit-Organisation profawo engagiert sich im Bereich der familienergänzenden Kinderbetreuung für berufstätige Eltern. Sie fördern damit die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Mit der Kindertagesstätte wurde eine klare Abgrenzung zwischen Mieterausbau und Leistungen des Eigentümers, des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, vereinbart. Für den Betrieb der Kindertagesstätte schlug die Organisation profawo Bern einen Ausbau von drei altersgemischten Kindergruppen sowie eine Säuglingsgruppe vor. Zudem sah sie einen Personalraum, ein Büro und eine Gastronomieküche sowie zwei Nasszellen vor. Die aufgrund der Nutzung bedingten Ausbauten wurden durch die Mieterschaft finanziert und mietvertraglich geregelt.

Im Garten der Liegenschaft Nr. 80 wurde ein den gesetzlichen Auflagen entsprechender Kinderspielplatz eingerichtet. Dabei sind die kinderspezifischen Einrichtungen (Spielgeräte) ebenfalls Teil des Mieterausbaus. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik war lediglich für die Erstellung der baulichen Grundlagen verantwortlich.

Die Organisation profawo Bern trägt die für die betriebsspezifischen Einrichtungen ausgewiesenen Baukosten von rund Fr. 700 000.00 selbst und verpflichtete sich, einen langfristigen Mietvertrag einzugehen. Mit der Organisation profawo Bern wurde ein Mietvertrag mit folgenden Eckwerten abgeschlossen:

Mietbeginn:	August 2014
Ausbaustandard:	der mieterspezifische Ausbau (Betriebseinrichtungen) wird direkt durch die Mieterin finanziert
Mietzins:	1. – 5. Jahr netto Fr. 90 000.00 Jahr ab 6. Jahr netto mind. 115 000.00 Jahr
Sicherheiten:	Mietzinsdepot von Fr. 30 000.00

4. Unerwartete Mehraufwendungen

Die unter Schutz stehenden Gebäude wurden inzwischen in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege saniert. Im Sinne einer vorbildlichen Sanierung von historischen Gebäuden hat die öffentliche Hand entsprechende Verantwortung zu tragen und leistet auch hier einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Erneuerung der Gesamtanlage. Die Wahrung dieser Interessen und Verantwortlichkeiten führte in Folge dazu, dass bei der Erneuerung und dem Ersatz von Bauteilen gehobener Wert auf die Ausführung von Details und auf die Materialwahl gelegt wurde. Diesem Umstand wurde in der Planung Rechnung getragen und er wurde auch im ursprünglichen Kostenvoranschlag berücksichtigt. Während der Arbeitsausführung sind unerwartete und zum Teil völlig neue kostenrelevante Erkenntnisse aufgetreten. Dies führte dazu, dass der durch den Gemeinderat bewilligte Baukredit für die zusätzlich notwendigen Arbeiten nicht ausreichte.

Nachstehend sind die Hauptpositionen mit den bautechnischen Erläuterungen festgehalten:

Spenglerarbeiten

Die beiden bestehenden Treppenhaus-Zwiebeldächer in Kupfer waren in einem bei der Prüfung nicht ersichtlichen derart schlechten Zustand, dass sie nicht repariert werden konnten, sondern ersetzt werden mussten. Zudem war einst vorgesehen, die bei sämtlichen Gebäudeecken vorhandenen und unterschiedlichen Rinnenkasten durch ein einfaches Modell zu ersetzen, worauf die Denkmalpflege intervenierte und die Rekonstruktion der ursprünglichen Rinnenkasten einforderte.

Mehrkosten Zwiebeldächer und Rinnenkasten

Fr. 102 000.00

Wandflächen

Die vorhandenen Oberflächen machten zunächst einen soliden Eindruck. Davon liessen sich selbst Fachleute täuschen. Es stellte sich jedoch heraus, dass infolge falscher Behandlung der Oberflächen über die Jahre hinweg der Aufbau arg in Mitleidenschaft gezogen worden war. Anstriche in Ölfarbe wurden mit Kunstharzfarbe, Dispersionsfarbe und teilweise noch mit Tapeten überdeckt. Die „Unverträglichkeit“ der Materialien führte dazu, dass der Wandputz versandete und keine dauerhafte Haftung zur Wand mehr sicherstellen konnte. Als der Gipser die Vorbehandlung ausführte, begann sich der ganze Wandaufbau abzulösen. Als Folge davon mussten die Wandaufbauten und zum Teil auch die Deckenverkleidungen komplett ersetzt werden.

Mehrkosten für Entfernen und Neuaufbau der Wandputze

Fr. 275 000.00

Mehrkosten für Entfernen der Anstriche

Fr. 45 000.00

Unterlagsböden

In der gesamten Liegenschaft gab es Unterlagsböden, welche mit Parkett oder Teppich abgedeckt waren. Aus ökologischen Gründen werden heute keine Teppichbeläge mehr verbaut. Deshalb bestand hier die Absicht, diese Flächen neu mit Parkett auszustatten. Nach dem Rückbau der Teppichbeläge musste jedoch festgestellt werden, dass beim Unterlagsboden eine sehr „billige“ Ausführung gewählt worden war, bestand er doch lediglich aus einer Kieselschüttung mit einer 3-4 mm starken Xyolitabdeckung (Holz-Zementglattstrich). Der Parkett konnte unmöglich auf diesen Untergrund geklebt werden, und so musste eine zusätzliche Entkoppelungsplatte verlegt werden. Diese Ausführung ist als nachhaltige Lösung zu betrachten, weil ansonsten sämtliche Unterlagsböden neu hätten erstellt werden müssen.

Mehrkosten für Entkoppelungsplatte

Fr. 30 000.00

Schreinerarbeiten

Die vorhandenen Einbauten (z.B. gestemmte und verglaste Zimmertüren) sowie die originalen Einbauschränke sollten alle erhalten bleiben und nur die Oberflächen erneuert werden. Durch die letzten Nutzenden (Zwischennutzung) vor dem Umbau der Liegenschaften wurden diese Bauteile massiv beansprucht beziehungsweise beschädigt. Bauteile wie Schranktüren und Einrichtungen waren nicht mehr auffindbar. So mussten viele dieser Elemente ergänzt oder komplett erneuert werden. Die bei der Abnahme festgestellten Mängel wurden auf Fr. 6000.00 geschätzt und entsprechend im Abnahmeprotokoll vermerkt. Sie werden auf dem Inkassoweg bei den letzten Nutzenden eingefordert. Darüber hinausgehende Mängel können gegenüber den letzten Nutzenden nicht geltend gemacht werden, weil das Festhalten eines Betrages im Abnahmeprotokoll gemäss Mietrecht als „Saldoklausel“ zu betrachten ist und der Vermieter damit nicht nachträglich höhere Forderungen für die tatsächliche Behebung von Schäden geltend machen kann.

Mehrkosten für Flicker und Ergänzen der Bauteile Fr. 52 000.00

Kostenzusammenstellung der erwähnten Mehrleistungen

Spenglerarbeiten	Fr. 102 000.00
Gipser- und Malerarbeiten	Fr. 320 000.00
Unterlagsböden	Fr. 30 000.00
<u>Schreinerarbeiten</u>	<u>Fr. 52 000.00</u>
Total Mehrkosten	Fr. 504 000.00
<u>Kostengutsprachen Profawo und Subventionen</u>	<u>Fr. 224 000.00</u>
Zusatzinvestitionen netto	Fr. 280 000.00

5. Termine

Kreditentscheid der BK	5. Juli 2013
Kreditbeschluss des Gemeinderats	21. August 2013
Baubewilligung	21. August 2013
Baubeginn	August 2013
Bauende und Bezug in Etappen	ab Juli 2014

6. Kostenzusammenstellung

Die gesamten Baukosten, inkl. Nachkredit für unerwartete Mehrleistungen belaufen sich auf 5,25 Mio. Franken (Kostenvoranschlag +/-10 %).

			Kredit 05.07.2014	Mehr-/Minderkosten	Total inkl. MK
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0.00	0.00	0.00
2	Gebäude	Fr.	3'670'000.00	504'000.00	4'174'000.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00	0.00	0.00
4	Umgebung	Fr.	120'000.00	-60'000.00	60'000.00
5	Baunebenkosten	Fr.	1'180'000.00	-164'000.00	1'016'000.00
8	Reserve	Fr.	0.00	0.00	0.00
Total Baukosten		Fr.	4'970'000.00	280'000.00	5'250'000.00

Eine Reserve von Fr. 210 000.00 war in der BKP Position 5 Baunebenkosten eingestellt.

Die Mehr-/Minderkosten in den Positionen der Kostenzusammenstellung sind wie folgt entstanden:

2 Gebäude	Begründung gemäss Ziffer 4	Fr. + 504 000.00
4 Umgebung	Kita-Garten durch Profawo	Fr. - 60 000.00
5 Nebenkosten	Subventionen GEAK, Gebäudeprogramm und Denkmalpflege*	Fr. - 164 000.00

	Total Mehrkosten	Fr. 280 000.00

* Diese Subventionen wurden erst kurz vor, bzw. während der Bauausführung zugesichert.

<i>Bisher bewilligter Kredit gemäss GRB 1051 vom 21.08.2013</i>	Fr.	4 970 000.00
Nachkredit für unerwartete Mehrleistungen	Fr.	280 000.00
Total		Fr. 5 250 000.00

Total Baukredit (inkl. 8,0 % MWSt)	Fr. 5 250 000.00
---	-------------------------

Der Kostenanteil der Kindertagesstätte von Fr. 700 000.00 für den betriebsbedingten Ausbau sowie die Kosten für die Betriebseinrichtungen des Bistro sind in den Baukosten nicht enthalten und werden direkt durch die Nutzenden finanziert.

7. Anwendung des Sanktionsmechanismus gegen zu späte Nachkredite

Die zusätzlich ausgeführten Arbeiten, welche die Sprechung eines Nachkredits durch den Stadtrat notwendig machen, geschahen unter Berücksichtigung übergeordneter denkmalpflegerischer Vorgaben, weshalb sie aus baulicher Sicht gebunden sind. Ein Unterbruch der Sanierung zwecks Einholung des Nachkredits beim Stadtrat hätte Folgekosten nach sich gezogen. Unter Berücksichtigung der strikten juristischen Praxis im Kanton Bern und als Ausdruck seines Willens, gegenüber dem Stadtrat Transparenz zu zeigen, stellt sich der Gemeinderat jedoch auf den Standpunkt, dass keine gebundenen Ausgaben vorliegen. Weil die Ausgaben getätigt worden sind, bevor beim Stadtrat ein Nachkredit eingeholt worden ist, greift der in Artikel 5 der Verordnung vom 27. Februar 2011 über die Organisation der Stadtverwaltung (Organisationverordnung; OV; SSSB 150.01) im Jahr 2013 eingeführte Sanktionsmechanismus. Immobilien Stadt Bern wird daher der Globalkredit im Rechnungsjahr, das der Kreditabrechnung folgt, einmalig um 10 % der gesamten Kreditüberschreitung, entsprechend Fr. 28 000.00, gekürzt werden.

Antrag

1. Für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Stauffacherstrasse 80, 80a und 82 wird ein Baukredit, inklusive Nachtrag von 5,25 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung wie folgt bewilligt:
Gesamtsanierung Stauffacherstrasse 80, 80a, 82, Konto 86000777 (KST 00777),
Fr. 5 250 000.00
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass Immobilien Stadt Bern infolge Anwendung des in Artikel 5 der Verordnung vom 27. Februar 2011 über die Organisation der Stadtverwaltung (Organisationsverordnung; OV; SSSB 150.01) vorgesehenen Sanktionsmechanismus gegen zu späte Nachkredite der Globalkredit im Rechnungsjahr, das der Kreditabrechnung folgt, einmalig um Fr. 28 000.00 gekürzt wird.

Bern, 25. März 2015

Der Gemeinderat