

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gesamtsanierung Wylerstrasse 23 und Umbau der zwei Kindergärten zu Basisstufen; Baukredit

1. Worum es geht

Das Gebäude Wylerstrasse 23 ist Teil des Verwaltungsvermögens und beinhaltet zwei Kindergärten und eine Wohnung. Das Objekt ist stark sanierungsbedürftig. Es genügt den heutigen Anforderungen in Bezug auf Energieverbrauch, Sicherheit und Hindernisfreiheit nicht mehr. Gleichzeitig entsprechen die beiden Kindergärten den Anforderungen an Basisstufen nicht. Ein auf Basis des genehmigten Projektierungskredits erstelltes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag zur Gesamtsanierung und Nutzungsoptimierung liegt nun vor.

Für die Sanierung, die Anpassungen und die Ergänzungen am Gebäude an der Wylerstrasse 23 wird dem Stadtrat mit vorliegendem Antrag ein Baukredit von Fr. 4 508 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Wylerstrasse 23 im Breitenrain wurde im Jahr 1903 erbaut und als Lehrlingsheim genutzt. Das Objekt befindet sich seit dem Jahr 1961 im Besitz der Stadt Bern. 1964 wurden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zwei Kindergärten eingebaut, im Dachgeschoss befindet sich eine grosse Wohnung. Seit dem Einbau der Kindergärten wurden keine grösseren Sanierungen oder Umbauten getätigt. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist das Gebäude als beachtenswert eingestuft.

Aufgrund des schlechten Zustands der Liegenschaft und der damit mutmasslich verbundenen hohen Sanierungskosten wurde in den Jahren 2011/2012 eine Machbarkeitsstudie zu den generellen baulichen Handlungsoptionen durchgeführt. Dabei wurde auch die Möglichkeit eines Ersatzneubaus untersucht. Da sich die beiden Objekte TAGI Breitenrain (Wylerstrasse 25) und Kindergarten Breitenrain (Wylerstrasse 23) auf derselben Parzelle befinden und diese den Aussenraum zum Teil gemeinsam nutzen, wurden beide Gebäude in die Studie miteinbezogen. Diese zeigt, dass ein Ersatzneubau für zwei Basisstufen grundsätzlich möglich wäre, allerdings ohne signifikante Verbesserung der innen- und aussenräumlichen Dispositionen. Ausserdem wäre die Variante Ersatzneubau mit einem unverhältnismässigen Projektrisiko verbunden, wie nötige Anpassung des Zonenplans und Beanspruchung von Ausnahmen. Aus diesem Grund soll das bestehende Objekt saniert werden.

Das Generalplanerteam um das Architekturbüro „planrand“ hat ein nachhaltiges Sanierungs- und Umbauprojekt entwickelt, welches die im Richtprogramm definierten Anforderungen für zwei Basisstufenklassen erfüllt und die Grundlage des Baukredits bildet. Im Dezember 2013 wurde das entsprechende Baugesuch eingereicht.

3. Das Projekt

Die Liegenschaft an der Wylerstrasse 23 wird komplett nach den Vorgaben von Minergie Eco saniert. Vorgesehen sind die Nachrüstung einer Wärmedämmung, der Einbau eines behindertengerechten Lifts sowie der komplette Ersatz der Gebäudetechnik. Die beiden bestehenden Kindergärten werden basisstufengerecht umgebaut und der dazugehörige Aussenraum neu gestaltet. Ausserdem entstehen im Dachgeschoss anstelle der bisher bestehenden veralteten Wohnung zwei moderne gut vermietbare Wohnungen.

3.1 Die Projektbestandteile im Einzelnen

3.1.1 Sanierung Technik und Gebäudehülle nach Minergie Eco

Das Gebäude wird gemäss den Anforderungen an Minergie Eco gesamthaft saniert. Das Dach wird mit Ausnahme der tragenden Teile neu aufgebaut und zeitgemäss wärmegeklämt. Die Fenster und Türen werden ersetzt und für eine bessere Belichtung der Räume teilweise vergrössert. Die Fassade wird wärmegeklämt und frisch verputzt. Für die Planung der Arbeiten an der Gebäudehülle wurde die Denkmalpflege miteinbezogen.

Im Innern müssen die Elektroinstallationen wie auch die Sanitärinstallationen vollständig ersetzt werden. Die sich im Nachbargebäude befindende Wärmezeugung ist in einem guten Zustand und wird weiter betrieben. Alternative Heizungen wurden geprüft, sind jedoch weder wirtschaftlich noch nachhaltig. Erneuert wird die gesamte Heizverteilung im Gebäude. Um den Auflagen an Minergie Eco zu genügen, werden sämtliche Räume mit einer Komfortlüftung ausgestattet.

3.1.2 Innenräume, Raumlayout und nutzungsspezifische Anpassungen

Mit der Gesamtsanierung des Gebäudes werden die Anforderungen an die Bau- und Flächenstandards nach Rahmenvertrag umgesetzt. Diese umfassen den Umbau der heutigen Kindergartenräume in zwei Basisstufenklassen, was diverse Anpassungen am Raumlayout zur Folge hat. Um direkt aus den Schulräumen im ersten Stock in den Aussenraum gelangen zu können, wird an der Südostfassade eine Verandazone mit Treppenabgang angefügt. Dadurch entsteht zusätzliche, gut nutzbare Fläche sowie der gewünschte gedeckte Aussenbereich. Ausserdem werden die inneren Oberflächen saniert sowie die Nasszonen und Küchenbereiche ersetzt. Im Weiteren soll die bestehende, kleinteilige Raumstruktur der Wohnung im Dachgeschoss zugunsten eines flexiblen, vielfältig nutzbaren Layouts aufgelöst werden. Es entstehen so neu zwei Wohnungen, welche bei Bedarf einfach zu einer dritten Basisstufe umgewandelt werden könnten. Die neu für die Basisstufe geschaffenen Gruppenräume werden möbliert und mit Wandtafel und Beamer versehen.

3.1.3 Sicherheit und Hindernisfreiheit

2014.PRD.000048Neben den nötigen Brandschutzmassnahmen werden bauliche Massnahmen zur Sicherung der Fluchtwege und zur Absturzsicherheit ausgeführt. Ein neuer Personenlift ermöglicht die hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse, insbesondere auch des Untergeschosses mit dem Turnraum und kommt zudem einem effizienten Gebäudebetrieb zugute.

3.1.4 Umgebung

Der Garten des Gebäudes ist für die Nutzung als Spiel- und Freifläche der Basisstufen gemäss Raumstandard eigentlich zu klein. Um den knappen Aussenraum optimal ausnutzen zu können, wird er umgestaltet und mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Mit der Verandazone werden zusätzliche Fläche und ein gedeckter Bereich geschaffen.

3.2 Nutzen des Geschäfts

Nach der Sanierung der über hundertjährigen Liegenschaft, erfüllt das Gebäude an der Wylstrasse 23 wieder die Vorgaben aus den Richtlinien Raumkosten und Standards und erfüllt die aktuellen Minergie Eco Auflagen. Es stehen Schulräume für zwei Basisstufenklassen und zwei moderne Wohnungen im Dach zur Verfügung, welche später bei Bedarf einfach für die Unterbringung einer weiteren Basisstufe umgenutzt werden könnten.

Die Erdbeben- und Brandschutzsicherheit wie auch die Hindernisfreiheit des Objekts ist nach dem Umbau gewährleistet. Durch diverse Massnahmen wie die direkten Ausgänge in den Aussenraum steigt der Nutzwert. Ausserdem kann durch die Massnahmen der Betriebsaufwand reduziert werden.

Für die Ausführung des Bauprojekts beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Baukredit von Fr. 4 508 000.00 im Sinne eines Kostendachs.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Anlagekosten

Die Anlagekosten für die Gesamtsanierung und Gebäudeanpassungen an der Wylstrasse 23 betragen Fr. 4 098 000.00 (Preisstand Oktober 2013, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 101.3 Punkte). Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 4 508 000.00.

4.3 Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	13 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	3 062 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	279 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	644 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	100 000.00
Total Anlagekosten	Fr.	4 098 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag) 10 %	Fr.	410 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	4 508 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Oktober 2013: 101.3 Punkte

4.4 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalkosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 %. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restwert	4 508 000.00	4 327 680.00	4 147 360.00	180 320.00
Abschreibung 4%	180 320.00	180 320.00	180 320.00	180 320.00
Zins 2.28%	102 780.00	98 670.00	94 560.00	4 110.00
Kapitalfolgekosten	283 100.00	278 990.00	274 880.00	184 430.00

4.5 Mietfolgekosten

Heutige Bruttomiete: **Fr. 86 842.80**

Mietfolgekosten: Für das Schulamt als Mieterin der beiden Basisstufen entstehen durch das Projekt Mietfolgekosten:

Flächenmiete pro Jahr	Fr.	0.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	- 5 000.00
Miete aus Mieterausbau pro Jahr (Ausstattung)	Fr.	11 900.00
Total voraussichtliche Mietfolgekosten pro Jahr	Fr.	6 900.00

Zukünftige Bruttomiete: **Fr. 93 742.80**

Die Basisstufen werden auf der Fläche der heutigen Kindergärten organisiert und haben damit keine Mietfolgekosten zur Folge. Heiz- und Betriebskosten werden sich auf Grund des Minergie-Standards reduzieren, auch wenn der Unterhalt von Personenlift und Lüftungsgeräten zusätzliche Unterhaltskosten verursachen.

Neu werden zwei kleinere statt eine grosse Wohnung vermietet werden können. Die Investitionen von Fr. 80 000.00 für den dafür nötigen Umbau werden sich in wenigen Jahren amortisieren, da zwei kleinere Wohnungen mehr Mietzinseinnahmen generieren als eine grosse.

5. Termine

Projektierung inklusive Baueingabe	bis Ende 2013 (erfolgt)
Baubewilligung	2. Quartal 2014
Baubeginn	3. Quartal 2014
Übergabe an Betrieb	3. Quartal 2015

6. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Das Projekt Gesamtsanierung und Umbau Wylerstrasse 23, zwei Basisstufen und zwei Wohnungen und Aussenraum; Baukredit; wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Baukredit von Fr. 4 508 000.00 sowie die damit verbundene Indexteuerung zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB09-076, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 11. Juni 2014

Der Gemeinderat

Beilage:

- Projektdokumentation