

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Wohngebäude für Asylsuchende Güterstrasse 20: Teilsanierung und Instandsetzung Umgebung; Baukredit

1. Worum es geht

Das Wohnhaus an der Güterstrasse Nr. 20 und die zugehörigen zwei Garagen Güterstrasse 20a befinden sich im Eigentum der Stadt Bern. Das Gebäude wird seit 2006 durch den Asylsozialdienst (ASD, ehem. Kompetenzzentrum Integration) der Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) genutzt.

Auf vier Wohngeschossen befinden sich insgesamt acht 3,5-Zimmer-Wohnungen, die durch asylsuchende Einzelpersonen und Familien bewohnt werden. Das Gebäude wurde 1960 errichtet. Es hat in wesentlichen Anlageteilen (Gebäudehülle, Elektro, Sanitär, Fenster, Küchenausstattung etc.) seine Nutzungsdauer überschritten und ist sanierungsbedürftig. Im Vorfeld wurden auf Basis einer Zustandsanalyse die Varianten «Gesamtsanierung» und «Teilsanierung» beurteilt, wobei sich eine Teilsanierung als die wirtschaftlichere Variante herausgestellt hat. Nach der Teilsanierung wird das Gebäude wieder die geltenden Gesetze und Vorschriften erfüllen, bei tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten eine bessere Energiebilanz aufweisen und weiterhin für die Unterbringung von Asylsuchenden genutzt werden können.

Für die Teilsanierung der Gebäude 20 und 20a sowie der einfachen Instandsetzung der Umgebung wird dem Stadtrat ein Baukredit in der Höhe von 1,738 Mio. Franken beantragt. Im Dezember 2020 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 150 000.00 genehmigt. Der Projektierungskredit ist im Baukredit enthalten.

2. Ausgangslage

Das Gebäude an der Güterstrasse Nr. 20 wurde im Jahr 1960 als Mehrfamilienhaus errichtet. Das Gebäude Nr. 20 bildet zusammen mit den Gebäuden Nr. 16 und Nr. 18 ein winkelförmiges Ensemble. Zu den jeweiligen Gebäuden gehören Garagen, welche zusammen einen freistehenden Bau bilden.

Das gesamte Gebäude Güterstrasse Nr. 20, inkl. zwei Garagen und zwei weiteren Garagen an der Güterstrasse 20a, sind Teil des Verwaltungsvermögens (Immobilien Stadt Bern, ISB). Das Gebäude Güterstrasse 16 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Bern, der mittlere Gebäudeteil Güterstrasse 18 ist im Eigentum des Kantonalbernischen Hilfsbundes zur Bekämpfung der extrathorakalen Tuberkulose, 3626 Hünibach.



Wohngebäude Güterstrasse 20

Das Mehrfamilienhaus Güterstrasse 20 umfasst auf vier Wohngeschossen acht 3,5-Zimmerwohnungen. Der Zugangsbereich und die Gemeinschaftsräume wie Wasch- und Trockenraum, der Technikraum sowie die Kellerabteile befinden sich im Erdgeschoss.

3. Projektziele

Mit den geplanten baulichen Massnahmen sollen mehrere Ziele erreicht werden. Das Hauptziel ist, dass das Gebäude weiterhin durch den ASD zur Unterbringung von Asylsuchenden genutzt werden kann. Die Gebäudeinfrastruktur (Elektro, Sanitär) soll saniert werden, um die vorhandenen Mängel zu beheben und wieder einen störungsfreien Betrieb des Gebäudes zu ermöglichen (zum Beispiel durch Erneuerung der Abwasserrohre).

Die geltenden Gesetze und Vorschriften im Bereich Sicherheit sollen erfüllt und die Energiebilanz des Gebäudes verbessert werden. Mit den geplanten Sanierungsmassnahmen wird die Zertifizierung nach dem Minergie Standard «Modernisierung» angestrebt. Für die Sanierungsmassnahmen werden nur Materialien verwendet, die den ECO Standard erfüllen.

Weitere Projektziele sind die Senkung der jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten sowie das Herichten der Umgebung, um das Erscheinungsbild dieser städtischen Liegenschaft aufzuwerten.

4. Projektentwicklung

Im Dezember 2020 genehmigte der Gemeinderat mit GRB Nr. 2020-1987 einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 150 000.00.

Ende Dezember 2021 wurde die Planungsphase «Bauprojekt» abgeschlossen. Die geschätzten Anlagekosten betragen 1,605 Mio. Franken und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Mit dem Kostendachzuschlag von 10 % ergibt dies ein Kostendach von 1,738 Mio. Franken.

5. Das Projekt

5.1. Sanierung und Nachhaltigkeit

Die Energiebilanz des Gebäudes ist dem Gebäudealter entsprechend schlecht. Sie soll durch Eingriffe in der Gebäudehülle verbessert werden. Die verschlissenen Fenster sowie die defekten Holzlamellenstoren sollen ersetzt werden. Auf dem nicht ausgebauten und nicht genutzten Estrich soll eine Wärmedämmung auf den bestehenden Fussboden aufgelegt werden. Des Weiteren werden die Fassaden gedämmt.

Die vorhandenen Elektro- und Sanitäreanlagen sind grossenteils noch im Zustand der Gebäudeerichtung 1960 und wurden seitdem nicht saniert. Sie entsprechen nicht mehr den geltenden Anforderungen an Sicherheit sowie Gebrauchstauglichkeit und müssen komplett ersetzt werden.

Die alten Traufbereiche und die undichten Dachrinnen sowie die Fallrohre sollen erneuert werden, sodass die Dachentwässerung wieder funktioniert.

In den Badezimmern/Toiletten sind Feuchteschäden und stark rostende Heizkörper vorhanden. Die Entlüftung der Badezimmer funktioniert nicht ausreichend und wurde neu konzipiert, um zukünftig neue Schäden zu verhindern. In den Wohnräumen sind geringe Eingriffe vorgesehen. Im Gebäude sind an diversen Stellen Hinweise auf Wasserschäden vorhanden. Diese sind im Zuge von Innenausbauarbeiten zu beheben. Die Küchenmöbel und Küchengeräte sind ebenfalls aufgrund ihres Alters und ihres schlechten Zustands zu ersetzen.



verschlissene Fenster



undichte Dachrinnen



veraltete Elektroinstallation



veraltete Haustechnik



Wasserschäden im Bad



schadhafte Heizkörper



Zustand der Umgebung



verschlissene Garagen

Die Holztore der Garagen sind durchgefault und werden instandgesetzt. Auch die Umgebung und Aussenanlagen des städtischen Gebäudes sind in einem schlechten Zustand. Teilweise ist die Verkehrssicherheit nicht gegeben. Sie soll durch gezielte Massnahmen wie Belagserneuerung und Gestaltung des Bewuchses verbessert werden.

5.2. Photovoltaik-Anlage

Das Errichten und Betreiben einer Photovoltaikanlage auf dem stadtseitigen Dachanteil der Güterstrasse 20 ist nach Auskunft des Photovoltaikanbieters Sunraising sowie nach der statischen Beurteilung durch ein Ingenieurbüro möglich. Dieses ist nicht Bestandteil des vorliegenden Sanierungsprojekts, sondern wird entsprechend einer Rahmenvereinbarung mit Sunraising (die Dachfläche wird im Baurecht an Sunraising abgegeben und Sunraising errichtet und betreibt die PV-Anlage) umgesetzt.

5.3. Schadstoffe

Eine Bestandsaufnahme der Gebäudeschadstoffe im Jahr 2021 hat ergeben, dass punktuell im kleinen Umfang mit den üblichen in den 60er Jahren verbauten und heutzutage als Bauschadstoffe deklarierten Materialien gerechnet werden muss. Die vorgefundenen Schadstoffe stellen keine unmittelbare Gefährdung dar. Im Sinne einer nachhaltigen Sanierung werden diese jedoch vollständig saniert.

5.4. Hindernisfreiheit

Das Gebäude Güterstrasse 20 ist nicht hindernisfrei. Es weist weder einen Lift noch schwellenlose Gebäudezugänge, Verkehrswege und Wohnräume auf. Die Herstellung der Hindernisfreiheit ist im Rahmen des Projekts Teilsanierung aufgrund der dafür notwendigen, unverhältnismässig hohen Investitionen nicht vorgesehen. Zudem würde der Einbau eines Lifts die klein bemessenen 3,5-Zimmerwohnungen in ihrer Grundrissfläche zu stark reduzieren. Die Bestandssituation ist für den ASD ausreichend.

5.5. Aussenraum und Biodiversität

Die Aufwertung der Gebäudeumgebung und die Instandsetzung des Hofanteils sollen zweckmässig und gemäss den Vorgaben von Stadtgrün Bern erfolgen. Aneignung und Aufenthaltsqualität sollen – basierend auf den entsprechenden Zielsetzungen in den Legislaturrichtlinien und der Wohnstrategie – für die Bewohnerschaft gestärkt werden. Die Umgebungsgestaltung soll den Anforderungen des Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern entsprechen.

5.6. Abstellplätze für Velo und Scooter

An der Güterstrasse stehen den Anwohnenden der beiden Liegenschaften Nr. 18 und 20 heute insgesamt 16 Veloabstellplätze zur Verfügung. Diese sollen in Abstimmung mit der Verkehrsplanung modernisiert werden. Zudem soll im Rahmen der weiteren Planung eine Ergänzung des Angebots an Veloabstellplätzen geprüft werden.

5.7. Provisorien

Es ist vorgesehen, dass das Gebäude während der Sanierungsphase nicht genutzt wird. ISB und ASD brauchen ca. sechs Monate Vorlauf vor Beginn der Bauarbeiten, um das Gebäude leerzuziehen. Betriebsprovisorien sind demzufolge keine vorgesehen.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Baukredit

Die geschätzten Anlagekosten gemäss Kostenvoranschlag betragen 1,605 Mio. Franken und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Mit dem Kostendachzuschlag von 10% ergibt dies ein Kostendach von 1,738 Mio. Franken. Der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit enthalten.

| | | |
|---|------------|---------------------|
| BKP 1 Sanierung Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 53 000.00 |
| BKP 2 Sanierung Gebäude | Fr. | 1 243 000.00 |
| BKP 3 Sanierung Betriebseinrichtungen | Fr. | 0.00 |
| BKP 4 Sanierung Umgebung | Fr. | 30 000.00 |
| BKP 5 Sanierung Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Res.) | Fr. | 279 000.00 |
| BKP 9 Ausstattungen | Fr. | 0.00 |
| Total Anlagekosten Sanierung (BKP 1 – 9) | Fr. | 1 605 000.00 |
| Kostenungenauigkeit ($\pm 10\%$ Prozent BKP 1 – 4 und 9) | Fr. | 133 000.00 |
| Baukredit | Fr. | 1 738 000.00 |

*Kostenindex Hochbau Espace Mittelland April 2021, 102,7 Punkte, MwSt. inbegriffen

6.2. Kostenanalyse

Hochbau Stadt Bern überprüft die jeweiligen Baukosten in jeder SIA-Phase bis und mit Kostenvoranschlag anhand von Referenzprojekten, internen Kostenkennwerten sowie einer Kostenanalyse. Im vorliegenden Bauprojekt ist ein Vergleich mit Referenzprojekten nicht aussagekräftig. Auch eine Kostenanalyse, wie sie jeweils bei Baukrediten üblich ist, ergibt hier keinen Sinn, da der bauliche

Eingriff zu objektspezifisch ist und Referenzprojekte mit einer vergleichbaren Eingriffstiefe und Umfang nicht zu finden sind.

Allerdings sind einzelne Kostenkennwerte auf ihre Plausibilität überprüft worden. Unter anderem sind das: Gerüst, Küchen, Fensterersatz, Fassadendämmung inkl. äussere Malerarbeiten sowie Bedachungsarbeiten inkl. Estrichboden. Die errechneten, referenzierten Kostenkennwerte liegen jeweils im Mittel der HSB-internen Referenzkostenkennwerte und sind somit plausibel und nachvollziehbar.

6.3. Lebenszykluskosten

Das Projekt wurde soweit wie möglich bezüglich Lebenszykluskosten optimiert. Die zusätzliche Wärmedämmung der Fassaden, Fenster und des Dachbodens verbessert die Gesamtenergiebilanz der Liegenschaft Güterstrasse Nr. 20 in wesentlichem Mass.

6.4. Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz auf dem Hochbau 4 Prozent und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

| Investition | 1. Jahr | 2. Jahr | 3. Jahr | 25. Jahr |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Anschaffungswert | 1 738 000.00 | 1 668 480.00 | 1 598 960.00 | 69 520.00 |
| Abschreibung 4 % | 69 520.00 | 69 520.00 | 69 520.00 | 69 520.00 |
| Zins 1.3 % | 22 595.00 | 21 690.00 | 20 785.00 | 905.00 |
| Kapitalfolgekosten | 92 115.00 | 91 210.00 | 90 305.00 | 70 425.00 |

6.5. Raum- und Nebenkosten

Die Flächenkosten berechnen sich nach den vom Gemeinderat genehmigten Richtlinien Raumkosten und Standards von ISB und bleiben für das Sozialamt aufgrund der unveränderten Flächen nach der Sanierung gleich:

| | | |
|---|-----|-------------------|
| <u>Flächenkosten pro Jahr inkl. Garagen</u> | Fr. | 85 617.00 |
| <u>*Heiz- und Betriebskosten Akonto</u> | Fr. | 35 800.00 |
| Total Raumkosten nach Sanierung pro Jahr | Fr. | 121 417.00 |

*Bei den Heiz- und Betriebskosten handelt es sich um Akonto Zahlungen, welche auf der letzten Nebenkostenabrechnung basieren.

7. Voraussichtliche Termine

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Genehmigung Baukredit Stadtrat | 1. Quartal 2023 |
| Baubeginn | 2. Quartal 2023 |
| Bauende | 4. Quartal 2023 |

8. Nutzen des Geschäfts

Durch die Teilsanierung der Gebäude 20 und 20a und die Instandsetzung des im Eigentum der Stadt befindlichen Anteils der Umgebung wird die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus für Asylsuchende für die nächsten Jahre gesichert, die Sicherheit auf der Anlage verbessert, der Energieverbrauch gesenkt sowie das Erscheinungsbild der städtischen Anlage sichtbar verbessert.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Wohngebäude für Asylsuchende Güterstrasse 20: Teilsanierung und Instandsetzung Umgebung; Baukredit.
2. Er genehmigt den Baukredit in der Höhe von Fr. 1 738 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB16-001. Der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit enthalten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 9. November 2022

Der Gemeinderat