

## 2016.PRD.000033

Vortrag des Gemeinderats an die Finanzkommission des Stadtrats sowie an den Stadtrat

### **RB620-15024 (alt: PB15-024), Fr. 2 640 000.00, Verwaltungsgebäude Meerhaus, Effingerstrasse 21: Anpassungen Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Instandsetzungsarbeiten; Baukredit; Kreditabrechnung**

#### 1. Kreditbeschlüsse

Gemeinderatsbeschluss GRB 2016-638 vom 04. Mai 2016	Fr.	280 000.00
Stadtratsbeschluss SRB 2018-389 vom 20. September 2018	Fr.	2 640 000.00
<b>Verpflichtungskredit Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>2 640 000.00</b>

**Unterschreitung Anlagekosten** **19.47%**

#### 2. Kurzbeschreibung, Zielerreichung, Projektänderungen

##### 2.1 Kurzbeschreibung

Das schützenswerte Büro- und Geschäftshaus «Meerhaus» an der Effingerstrasse 21 wurde 1929 erbaut. In verschiedenen Etappen wurden seither mehrere kleine Umbauten ausgeführt. Mit GRB 2016-638 bewilligte der Gemeinderat einen Baukredit für den prioritären Umbau des fünften Obergeschosses zur Integration der Abteilung Kultur Stadt Bern (KUL). Diese Baumassnahmen wurden 2016 umgesetzt und die Abteilung KUL ist daraufhin eingezogen. Mit dem gleichen Beschluss bewilligte der Gemeinderat einen Projektierungskredit für die Erarbeitung eines Bauprojekts für die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und die Massnahmen, um Teile des Ladenlokals im Erdgeschoss für die Bedürfnisse des Jugendamtes verfügbar zu machen.

Während der Projektierung wurde die gesamte Gebäudesubstanz wie die Gebäudehülle und die Haustechnik sowie das Treppenhaus inklusive der Liftanlage detailliert überprüft und unter Einbezug der Nutzenden die Reorganisation des Erd- und Untergeschosses geplant. Grundsätzlich befindet sich die Gebäudesubstanz in einem guten Zustand. Aktuell standen nur einzelne Bauteile, wie beispielsweise die Fenster, die Fassade sowie die Oberflächen und die Bodenbeläge zur Instandsetzung an. Der Innenausbau der Geschosse eins bis fünf, welche bereits von der Stadtverwaltung genutzt werden, sind mehrheitlich in einem guten Zustand. Die Böden im Treppenhaus haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und mussten ersetzt werden. Zudem sind Massnahmen zur Förderung der Zugänglichkeit städtischer Dienstleistungen gemäss GRB 2015-839 vom 27. Mai 2015 berücksichtigt worden.

Im Untergeschoss wurden drei Sitzungszimmer eingebaut, wovon zwei durch eine mobile Trennwand zusammengelegt werden können. Der ehemalige Gymnastikraum im Untergeschoss des Gebäudes wurden aufgelöst. Dadurch entstand mehr Raum für Fahrradparkplätze sowie für Entsorgung und Warenumschlag. Neu wurden im Untergeschoss Garderoben inklusive Duschkabinen für die Mitarbeitenden eingebaut. Die Liftanlage hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Ausserdem entsprach sie den Anforderungen an die Hindernisfreiheit nicht. Aus diesen Gründen wurde die Anlage erneuert und an die aktuellen Anforderungen angepasst.

Das bestehende Archiv wurde mit einer Rollregalanlage für eine einfachere und zeitgemässe Bedienung ausgerüstet. Zudem war vorgesehen, dass das Gebäude mittels Einbaus einer Stahlbetonwand im Bereich des bestehenden Treppenhauses erdbebenertüchtigt werden soll. (siehe Ziffer 2.5).

## 2.2 Termine

Projektierungskreditbeschluss	April 2016
Baubeginn	März 2018
Bauende	November 2019
Fertigstellungsarbeiten	April 2020
Kreditabrechnung an Revision	November 2023

## 2.3 Kosten und Reserven

Die Anlagekosten sind die Gesamtkosten eines Bauprojekts ohne Kostendachzuschlag von in der Regel rund zehn Prozent. Mit dem Kostendachzuschlag kann die vertraglich zulässige Überschreitung der vom Planerteam berechneten Kosten aufgefangen werden. Anlagekosten und Kostendachzuschlag ergeben das den Baukredit (Kostendach). Anlagekosten, Kostendachzuschlag und Baukredit sind im Vortrag des Baukredits immer separat ausgewiesen.

In den Anlagekosten enthalten sind zwei Arten von Reserven: Die «Reserven für Unvorhergesehenes» werden im BKP 583 offen ausgewiesen. Sie sind für Projekt- und/oder Bestellungsänderungen vorgesehen. Weiter enthalten die Anlagekosten im BKP 581 «Rückstellungen für zu erwartende Kosten». Dieses sind Kosten, welche üblicherweise erbracht werden müssen, jedoch zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlags keinem spezifischen BKP zugewiesen werden können.

HSB will Projekte grundsätzlich innerhalb der Anlagekosten abschliessen. Die Anlagekosten sind auch die massgebenden Kosten für die Mittelfristige Investitionsplanung. Die Anzahl Bauprojekt mit Überschreitung der Anlagekosten wird als Kennzahl im AFP und der Jahresrechnung von HSB jährlich ausgewiesen.

Im vorliegenden Projekt lassen sich Kosten und Reserven wie folgt darstellen:

<b>Baukreditsumme</b> (Verpflichtungskredit total)	<b>Fr.</b>	<b>2 640 000.00</b>
enthaltener Zuschlag für Kostenungenauigkeit (BKP 589)	Fr.	170 000.00

resultierende <b>Anlagekosten</b> (gem. Baukreditantrag)	<b>Fr.</b>	<b>2 470 000.00</b>
<i>darin enthaltene Reserven für Unvorhergesehenes (BKP 583)</i>	Fr.	73 300.00
<i>darin enthaltene Rückstellungen für zu erwartende Kosten (BKP 581)</i>	Fr.	73 300.00

## 2.4 Zielerreichung

Die Sanierung erfolgte während des laufenden Betriebes. Sie dauerte rund acht Monate, von Juli 2019 bis März 2020, und konnte innerhalb des vom Stadtrat bewilligten Budgets von 2,64 Millionen Franken abgeschlossen werden.

## 2.5 Projekt- / Bestellungsänderungen

Die Erdbebenertüchtigungsmassnahmen wurden nicht durchgeführt. Die erste Schätzung erfolgte aufgrund einer Vergleichsstudie. Anschliessend wurden umfangreiche Sondierungen in Auftrag gegeben und diese zeigten auf, dass der Eingriff für die Erdbebenertüchtigung viel umfänglicher ausfällt als angenommen. Dies würde bedeuten, dass die Massnahmen nicht unter Betrieb erfolgen könnten. Daraufhin wurde eine Zweitmeinung eingeholt, welche zum selben Schluss kam: Eine Erdbebenertüchtigung ist grundsätzlich nötig, kann aber im Rahmen einer Gesamtsanierung erfolgen. Aus diesem Grund hat

Immobilien Stadt Bern beschlossen, die Erdbebenmassnahmen nur im Untergeschoss durchzuführen, der Rest erfolgt bei der nächsten Gesamtsanierung.

### 3. Kreditabrechnung

#### 3.1. *Bruttoinvestition*

Ausgaben IR (Aktivierungen)	Fr.	1 989 085.90
+ Abgerechnete Vorsteuern	Fr.	0.00
<b>Bruttoinvestition</b>	Fr.	<b>1 989 085.90</b>

#### 3.2. *Vergleich zu Verpflichtungskredit*

Bruttoinvestition	Fr.	1 989 085.90
./i. Verpflichtungskredit	Fr.	<b>2 640 000.00</b>
Kreditunterschreitung (24,66 %)	Fr.	650 914.10

#### 3.3. *Investitionseinnahmen*

Einnahmen IR (Passivierungen)	Fr.	71 996.15
./i. Kürzung Vorsteuer	Fr.	0.00
<b>Investitionseinnahmen</b>	Fr.	<b>71 996.15</b>

#### 3.4. *Nettoinvestition*

Bruttoinvestition ohne abgerechnete Vorsteuer	Fr.	1 989 085.90
./i. Investitionseinnahmen	Fr.	71 996.15
<b>Nettoinvestition</b>	Fr.	<b>1 917 089.75</b>

### 4. Begründung der Mehr- und Minderkosten/-leistungen

#### 4.1. *Mehrkosten*

- Teeküche mit Garderobe	Fr.	25 000.00
- Neue Leuchtschrift inkl. Glasplatten	Fr.	55 000.00
<b>Mehrkosten</b>	Fr.	<b>80 000.00</b>

#### 4.2. *Minderkosten*

- Nicht beanspruchter Zuschlag für Kostenungenauigkeit (BKP 589)	Fr.	170 000.00
- Nicht beanspruchte Reserven für zu erwartende Kosten (BKP 581)	Fr.	73 300.00
<b>Minderkosten</b>	Fr.	<b>243 300.00</b>

#### 4.3. *Minderleistung*

- Entfall Erdbebenertüchtigungsmassnahmen	Fr.	483 400.00
- Mikropfähle unter Liftschacht	Fr.	4 214.10
<b>Minderleistung</b>	Fr.	<b>487 614.10</b>

#### 4.4. *Zusammenfassung*

Mehrkosten	Fr.	80 000.00
Minderkosten	Fr.	243 300.00
Minderleistung	Fr.	487 614.10
<b>Kreditunterschreitung (24,66 %)</b>	Fr.	<b>650 914.10</b>

## 5. Prüfbericht der Finanzkontrolle

Die Finanzkontrolle der Stadt Bern hat die Kreditabrechnung mit Bruttoinvestitionen von Fr. 1 989 085.90 geprüft (Prüfbericht in der Beilage).

Sie empfiehlt die Genehmigung.

### Antrag an die vorberatende Kommission

Die Planung, Verkehr und Stadtgrün (PVS) genehmigt *einstimmig* im Sinne von Artikel 53 GO in Verbindung mit Artikel 25 Absatz 3 GRSR die vom Gemeinderat vorgelegte Kreditabrechnung betreffend RB620-15024 (alt: PB15-024), Fr. 2 640 000.00, Verwaltungsgebäude Meerhaus, Effingerstrasse 21: Anpassungen Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Instandsetzungsarbeiten; Baukredit.

Verpflichtungskredit GRB 2016-638 vom 04. Mai 2016	Fr.	280 000.00
Verpflichtungskredit SRB 2018-389 vom 20. September 2018	Fr.	2 640 000.00
Verpflichtungskredit Total	Fr.	<b>2 640 000.00</b>
Bruttoinvestition	Fr.	1 989 085.90
Kreditunterschreitung (24,66 %)	Fr.	650 914.10

### Eventualantrag an den Stadtrat

Der Stadtrat genehmigt die vom Gemeinderat vorgelegte Kreditabrechnung betreffend RB620-15024 (alt: PB15-024), Fr. 2 **640 000.00**, Verwaltungsgebäude Meerhaus, Effingerstrasse 21: Anpassungen Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Instandsetzungsarbeiten; Baukredit.

Verpflichtungskredit GRB 2016-638 vom 04. Mai 2016	Fr.	280 000.00
Verpflichtungskredit SRB 2018-389 vom 20. September 2018	Fr.	2 640 000.00
Verpflichtungskredit Total	Fr.	<b>2 640 000.00</b>
Bruttoinvestition	Fr.	1 989 085.90
Kreditunterschreitung (24,66 %)	Fr.	650 914.10

Bern, 22. April

Der Gemeinderat