

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Neubrückestrasse 19: Notschlafstelle Sleeper: Sanierung Gebäudehülle; Projektierungs- und Baukredit****1. Worum es geht**

Die im spätklassizistischen Baustil erstellte Kleinvilla wurde vermutlich in den siebziger Jahren des 19. Jahrhunderts errichtet. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist das Gebäude an der Neubrückstrasse 19 als schützenswert eingetragen. Der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse. Der Verein „Pro Sleeper“ betreibt in der Liegenschaft seit 1998 eine Notschlafstelle und Gassenküche. Der zweigeschossige Wohnbau wird im Erd- und Untergeschoss als Bar genutzt, im Ober- und Dachgeschoss befinden sich die Gassenküche, die Schlaf- und Sanitärräume sowie ein Zimmer der Leitung. Das Gebäude Nr. 19a ist an das Hauptgebäude angebaut und wird hauptsächlich als Waschraum genutzt.

Der bauliche Zustand des Objekts wurde im Rahmen der Gebäudeüberwachung durch Hochbau Stadt Bern (HSB) geprüft. Im Innern befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand. Im Gegensatz dazu ist die Gebäudehülle, insbesondere die reich verzierte Fassade, in einem desolaten Zustand, die Umgebung ist teilweise verlottert. Die Gebäudehülle und die Umgebung müssen dringend saniert werden.

Für die entsprechenden baulichen Massnahmen an der Liegenschaft Neubrückstrasse 19 wird dem Stadtrat ein Projektierungs- und Baukredit von Fr. 670 000.00 beantragt.



Notschlafstelle Sleeper, Neubrückstrasse 19, links das Henkerbrännli

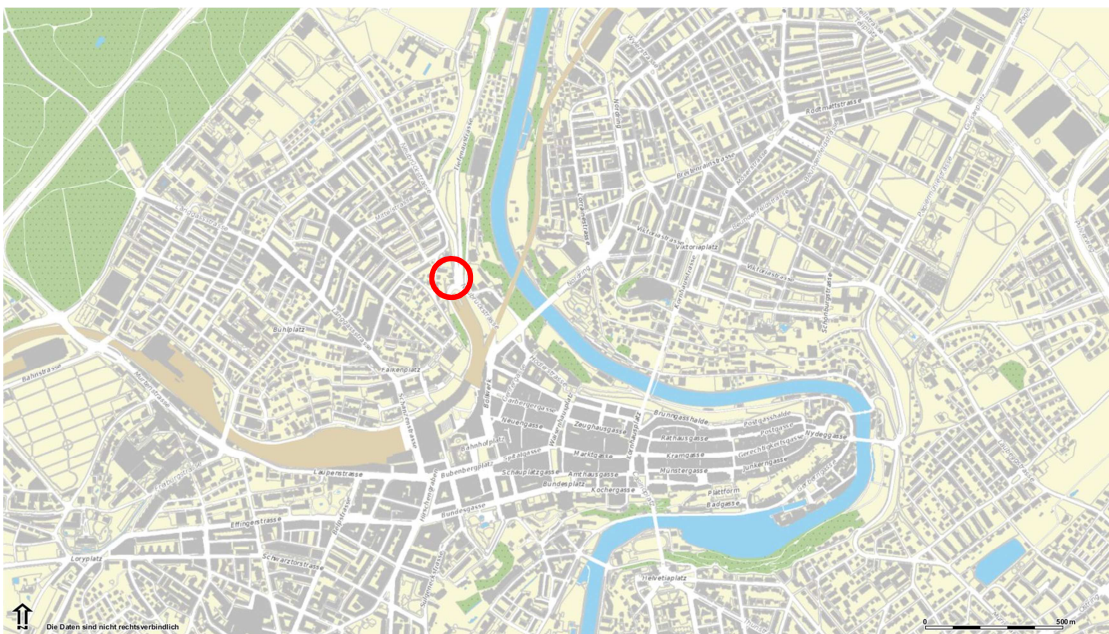
2. Ausgangslage

In der Liegenschaft Neubrücke 19 betreibt der Verein Pro Sleeper eine Notschlafstelle mit Gassenküche. Der Betrieb stützt sich auf Freiwilligenarbeit und Spenden. Für die Liegenschaft bezahlt der Verein eine Miete von Fr. 1 000.00 im Monat. Investitionen seit 1998 im Innern des Gebäudes von ca. Fr. 560 000.00 hat der Verein selber aufgebracht. Im Jahr 1999 wurden durch die Stadt Fr. 99 000.00 in die Erneuerung der Heizung, der Elektroinstallationen sowie in eine Brandmeldeanlage investiert. Nur durch diese Investitionen ist es dem Verein möglich, den Betrieb zu führen. Im Innern befindet sich das Gebäude daher in gutem Zustand. Die Gebäudehülle ist allerdings dringend sanierungsbedürftig.

Der Betrieb der Notschlafstelle ist im öffentlichen Interesse und soll aufrechterhalten und sichergestellt werden. Dies wurde so bereits im Stadtratsbeschluss zum Übertrag der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen 2005 festgehalten (SRB-Nr. 287 vom 18.08.2005).

Der Gemeinderat erachtet den Sleeper als unverzichtbar an diesem Ort. Die Lage in der Nähe des Bahnhofs ist für Notbetten von zentraler Bedeutung. Ausserdem ist der Sleeper äusserst kostengünstig für die Nutzenden und auch für die Stadt Bern. Eine Vollkostenrechnung für vergleichbare Angebote in Bern und in der übrigen Schweiz ergibt einen Übernachtungsbetrag pro Nacht und pro Person von Fr. 55.00 bis Fr. 70.00. Bei einer Auslastung von 90 % der 20 Plätze für Fr. 60.00 pro Tag ergäbe dies Fr. 400 000.00, die für die Stadt oder den Kanton anfallen würden.

Der Verein Pro Sleeper erhielt darum den Sozialpreis 2014 der Direktion für Bildung, Soziales und Sport.



Situationsplan

3. Das Projekt

Die Stratus-Auswertung¹ weist einen schlechten Zustandswert aus, weshalb das Gebäude anlässlich einer Begehung näher überprüft wurde. Diese zeigte, dass sich das Gebäude im Innern dank der von den Nutzenden getätigten Investitionen in einem guten und unterhaltenen Zustand befindet. Die reich verzierte Fassade des Hauptgebäudes ist jedoch stark abgenutzt, schadhaft und verwittert. Die Ausfachung des Fachwerkbbaus wurde durch den Nutzer behelfsmässig repariert. Teilweise ist die Konstruktion freigelegt, da sich der Mörtel gelöst hat. Der Balkon und dessen Geländer sind ebenfalls in einem schlechten Zustand. Um eine Schwächung der Konstruktion sowie Folgeschäden am restlichen Gebäude zu verhindern, muss die Fassade dringend saniert werden.



Die Fassade ist in einem schlechten Zustand.

2014 wurden im Zusammenhang mit dem Projekt „Lärmschutzmassnahmen“ vom Amt für Umweltschutz (AfU) die strassenseitigen innenliegenden Fenster ersetzt. Im Zuge der Lärmschutzmassnahmen wurden auch die südseitigen innenliegenden Fenster ersetzt. Die Vorfenster und alle restlichen Fenster sind in einem schlechten und erneuerungsbedürftigen Zustand und sollen ebenfalls ersetzt oder restauriert werden.

Das Dach befindet sich heute in einem dichten und dem Alter entsprechenden akzeptablen Zustand, muss aber durch den Nutzer vermehrt unterhalten werden. Mit einer Erneuerung ist in den nächsten Jahren zu rechnen. Das Dach des Hauptgebäudes soll deshalb im Zusammenhang mit der Fassadensanierung neu eingedeckt werden. So können Synergien (Gerüst, bauliche Abhängigkeit) genutzt werden. Die geringe und zum Teil durch Bäume verschattete Dachfläche ist für die Installation einer Photovoltaikanlage im Sinne des Kooperationsvertrag mit Energie Wasser Bern (EWB) ungeeignet.

Auf der Gebäuderückseite ist die Umgebung gut gepflegt und unterhalten. Strassenseitig ist sie aber in einem ungepflegten Zustand. Sie kann im Zusammenhang mit den restlichen baulichen Massnahmen leicht aufgefrischt werden, um der historischen Bedeutung des Gebäudes und der Brunnenanlage „Henkerbrännli“ von 1890 gerecht zu werden.

Bei den Arbeiten am Gebäude muss aufgrund behördlicher Auflagen mit einer Sanierung der bestehenden Kanalisation gerechnet werden.

¹ Gebäudeüberwachungssoftware, liefert Informationen über Zeitpunkt und Kosten notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen.

Obwohl eine Gebäudehüllensanierung und Umgebungsaufwertung an diesem Objekt kostenaufwendig ist, rechtfertigen sich diese damit, dass:

- mit der Freiwilligenarbeit eine Dienstleistung im öffentlichen Interesse erbracht wird, welche wesentlich kostengünstiger ist als ein Betrieb durch die Stadt;
- eine Alternative in Bahnhofsnähe kaum zu finden ist;
- eine andere Nutzung an dieser verkehrsbelasteten Lage unrealistisch ist (das Grundstück ist einer Wohnzone zugeordnet);
- die Chancen für einen Verkauf der Liegenschaft kaum besser einzuschätzen sind als 2005, als ein Versuch zum Verkauf durch die damalige Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern) nicht zustande kam;
- die Schutzwürdigkeit eine Verpflichtung zum Erhalt und zur Pflege des Objekts ist.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Anlagekosten

In den Baukosten sind folgende Massnahmen eingerechnet:

- Sanierung der stark verwitterten Fassade inkl. Ersatz der Fenster, jedoch ohne energetische Massnahmen
- Erneuerung von Balkon und Geländer
- Neueindeckung des Hauptdachs ohne energetische Massnahmen
- Auffrischung der strassenseitigen Umgebung.

Die geschätzten Anlagekosten gemäss Projektbeschrieb (Grobkostenschätzung, Kosten für Projektierung und Bau enthalten) betragen Fr. 580 000.00. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 20\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 670 000.00.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	15 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	393 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	50 000.00
BKP 5	Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	122 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	0.00
Total Anlagekosten		Fr	580 000.00
Genauigkeit Kostenschätzung (Kostendachzuschlag) ca. 20 %, BKP 1-4, 9		Fr.	90 000.00
Baukredit (=Kostendach)		Fr.	670 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2015: 101.6 Punkte, MwSt. inbegriffen.

Die Grobkostenschätzung basiert einerseits auf einer Richtpreisofferte der Fassadenarbeiten (Schreiner, Maler und Restaurierung), andererseits auf Schätzungen von HSB und Berechnungen mittels des HSB-Kostenberechnungstools eKos.hsb. Die Sanierungs- wie auch die Instandhaltungsarbeiten sind objektspezifisch. Es finden sich daher keine Vergleichsprojekte, mit welchen die Grobkostenschätzung plausibilisiert werden könnte.

4.2. Wiederkehrende Amortisations- und Gebäudekosten

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

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	670 000.00	643 200.00	616 400.00	26 800.00
Abschreibung 4 %	26 800.00	26 800.00	26 800.00	26 800.00
Zins 2.31 %	15 475.00	14 860.00	14 240.00	620.00
Kapitalfolgekosten	42 275.00	41 660.00	41 040.00	27 420.00

4.3. Raumkosten

Für die Nutzenden entstehen voraussichtlich keine Folgekosten.

5. Voraussichtliche Termine

Projektierung	September bis Dezember 2016
Baubeginn	März 2017
Bauende	Juni 2017

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Neubrückestrasse 19: Notschlafstelle Sleeper: Sanierung Gebäudehülle; Projektierungs- und Baukredit.
2. Er genehmigt den Projektierungs- und Baukredit von Fr. 670 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB 09-025.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 29. Juni 2016

Der Gemeinderat