

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Konservatorium Bern: Instandsetzung Musikschule, Kramgasse 36/40 und Rathausgasse 31, Bern; Baukredit****1. Worum es geht**

Die Liegenschaften Kramgasse 36/40 und Rathausgasse 31 in der unteren Berner Altstadt wurden in den Jahren 1939 bis 1969 in mehreren Etappen erbaut und von der Stiftung Konservatorium Bern als Musikschule mit Konzertsaal betrieben. Im Jahr 2004 hat die Stiftung ein Vorprojekt zur notwendig gewordenen baulichen Instandsetzung ausarbeiten lassen, aus finanziellen Gründen jedoch auf eine Realisierung verzichten müssen. Ausgehend von dieser Situation hat der Gemeinderat mit GRB 1671 vom 29. November 2006 einem Antrag des Verwaltungsrats Stadtbauten Bern zum Kauf der Liegenschaften durch Stadtbauten Bern (StaBe), verbunden mit der Verpflichtung zur Realisierung des aufgelaufenen baulichen Unterhalts, zugestimmt.

Im Februar 2007 wurde zwischen den StaBe und der Stiftung Konservatorium Bern ein Mietvertrag bis Ende 2016 unterzeichnet.

Für die Instandsetzung der Musikschule Konservatorium Bern, Kramgasse 36/40 und Rathausgasse 31 wird dem Stadtrat ein Baukredit von 8,3 Mio. Franken als Kostendach sowie die damit verbundene Indexsteuerung beantragt. Die Finanzierung erfolgt durch die Stabe.

Gemäss Artikel 21, Absatz 1 des Reglements vom 5. September 2002 der Stadtbauten Bern (Stadtbautenreglement; StaBeR; SSSB 152.013) ist der Stadtrat für alle Geschäfte über 7 Mio. Franken zuständig.

2. Das Projekt

Die Musikschule Konservatorium Bern ist ein Komplex mehrerer untereinander verbundener Liegenschaften in der Altstadt in Bern. Die Kombination von Altstadthäusern und einem Saal mit dreihundert Sitzplätzen hat zu einer besonderen baulichen Situation geführt. Die Struktur wird von der Liegenschaft Kramgasse 36 mit dem Kammermusiksaal im Zentrum dominiert. Die Liegenschaften sind gassenseitig mit Sandstein verkleidet und hofseitig in der Architektursprache der Moderne gehalten. Im Inneren fallen die geschwungenen Treppenhäuser sowie der mit Nussbaumholz verkleidete Saal auf.

Fassaden und Dach des Gebäudekomplexes sind stark vernachlässigt, die Installationen überaltert, der Brandschutz mangelhaft und die inneren Oberflächen stark abgenutzt. Das Hauptziel des Projekts ist die Behebung dieser Mängel und die Herstellung eines zeitgemässen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Gebäudezustands. Gleichzeitig sollen die betrieblichen Abläufe im Rahmen der bestehenden baulichen Grundstruktur verbessert werden.

2.1. Baustruktur und Gebäudehülle

Die bestehende Baustruktur bleibt erhalten, die Ziegeldächer werden neu gedeckt, die Lukarnen ausgebessert. Die Spenglerarbeiten werden ersetzt und in Kupfer ausgeführt. Die intakten Flachdachpartien bleiben erhalten, die übrigen werden vollständig erneuert. Die Sandsteinpartien der Fassaden werden überarbeitet, ebenso Dachuntersichten, Geländer und Fenster. Die Holzrollladen sowie die textilen Sonnenstoren werden erneuert.

2.2. Installationen

Elektrische und sanitäre Installationen werden erneuert, die Heizung und Kaminanlage wird ersetzt. Die Heizkörper werden mit Thermostatventilen bestückt. Die Saallüftung wird ersetzt.

2.3. Innenausbau

Sämtliche Räume und Korridore werden neu gestrichen. Die sanitären Einrichtungen werden vollständig ersetzt. Das Foyer wird heutigen Bedürfnissen angepasst.

2.4. Akustik

Die Raumakustik der Unterrichtsräume wird mit abgehängten Decken und Vorhängen verbessert.

2.5. Brandschutz

Der Gebäudekomplex wird in Brandabschnitte unterteilt und mit den notwendigen Löscheinrichtungen versehen. Die Räume werden neu durch eine Brandmeldeanlage überwacht.

3. Kosten und Finanzierung

Die Baukosten (BKP 1–9) von 8,3 Mio. Franken (Preisstand Oktober 2006) werden von den StaBe über die Investitionsrechnung finanziert. Ein Teil wird dann als Unterhalt der Laufenden Rechnung belastet werden.

Die Mietfolgekosten sind im Mietvertrag zwischen der Stiftung Musikschule Konservatorium Bern und StaBe bis 2016 verbindlich festgelegt; für subventionierte Institutionen gelten die Mietansätze wie für städtische Mieterinnen (reduzierte StaBe-Miete). Ab 2017 erfolgt dann eine weitere Anpassung gemäss den geltenden Ansätzen nach Rahmenvertrag.

Es ergeben sich folgende Folgekosten:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Restbuchwert ¹	10 073 000.00	9 871 540.00	9 674 110.00	8 398 340.00
Abschreibung 2%	201 460.00	197 430.00	193 480.00	167 965.00
Zins 3.56%	358 600.00	351 425.00	344 400.00	298 980.00
Kapitalfolgekosten	560 060.00	548 855.00	537 880.00	466 945.00
Mietzinseinnahmen	- 485 000.00	- 495 000.00	- 505 000.00	- 536 000.00
Folgekosten	75 060.00	53 855.00	32 880.00	- 69 055.00

Mehrkosten für denkmalpflegerisch begründete Massnahmen können teilweise vom kantonalen Lotteriefonds übernommen werden. Die StaBe wird zu gegebenem Zeitpunkt ein entsprechendes Gesuch einreichen. Beiträge reduzieren die Kapitalfolgekosten.

¹ inkl. Kaufpreis von Fr. 1 773 000.00

4. Termine

Projektierung inkl. Baubewilligungsverfahren	Ende 2007 bis Mitte 2009
Baubeginn	Sommer 2009
Bauende	Sommer 2011

Antrag

1. Das Projekt Konservatorium Bern: Instandsetzung Musikschule, Kramgasse 36/40 und Rathausgasse 31, Bern, wird genehmigt.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 8 300 000.00 zulasten der Investitionsrechnung der Stadtbauten Bern bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Bern, 15. August 2007

Der Gemeinderat