

Vortrag des Gemeinderats

Mittelstrasse 43: Schaffung eines öffentlichen Platzes im Rahmen des Mitwirkungsprogramms Wohnumfeldverbesserung (WUV5); Krediterhöhung

1. Worum es geht

An der Mittelstrasse 43 wird die Universität Bern ab Herbstsemester 2018 ihren Betrieb aufnehmen. Eigentümer des Gebäudes und des Grundstücks ist der Kanton Bern, welcher das Verwaltungsgebäude im November 2011 von den Schweizerischen Bundesbahnen SBB erworben hat. Die Räumlichkeiten werden zurzeit durch das Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern (AGG) instandgesetzt und stehen ab Sommer 2018 der Universität Bern als polyvalentes Institutsgebäude für diverse Organisationseinheiten zur Verfügung. Die westlich an das Gebäude sowie an die Mittelstrasse angrenzende Grün- und Parkplatzfläche von rund 1 100 Quadratmeter war bisher aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer eher unattraktiv und für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt nutzbar. Die Fläche wurde zudem stark durch parkierende Fahrzeuge belegt. Basierend auf der öffentlichen Mitwirkung Wohnumfeldverbesserung (WUV5) soll nun die Grün- und Parkplatzfläche zu einem nutzungsoffenen Quartierplatz umgestaltet werden.

Ein Projektierungs- und Realisierungskredit für die Platzgestaltung in der Höhe von Fr. 294 000.00 wurde vom Gemeinderat am 5. April 2017 genehmigt. Die Projektierung erfolgte – gestützt auf den Leitfaden für die Quartier-Partizipation Wohnumfeldverbesserung (WUV-Leitfaden) – in enger Zusammenarbeit mit dem Quartier. Die genauen Massnahmen waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat noch nicht hinlänglich bekannt. Aus diesen, mit dem Quartier und anderen Beteiligten entwickelten Massnahmen resultieren heute nicht weiter kompensierbare Mehrkosten von Fr. 115 000.00. Die hierdurch nötige Krediterhöhung fällt damit in Stadtratskompetenz. Der Gesamtkredit beträgt neu Fr. 409 000.00. Mit der vollumfänglichen Realisierung des Projekts kann den Legislaturzielen 2017 – 2020 des Gemeinderats¹ und dem STEK16² Rechnung getragen werden. Für die Mehrkosten wird dem Stadtrat vorliegend eine Krediterhöhung in der Höhe von Fr. 115 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Das Länggass-Quartier weist eine besonders hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte auf. Gemäss dem Bericht des Stadtplanungsamts «Infrastrukturversorgung, Teil Freiraum» mangelt es in diesem Quartier nachweislich an öffentlichen Freiräumen. Hohe Defizite bestehen bei den Bedürfnissen bezüglich Begegnung und Kommunikation sowie bezüglich nicht kommerzieller Anlässe wie Quartierfeste. Potential für neue Freiräume ist zudem kaum verfügbar. Dem Aussenraum an der Mittelstrasse 43 kommt folglich eine besonders hohe Bedeutung für das gesamte Quartier zu. Der hohe Stellenwert wurde vom Quartier seit dem Kauf der Liegenschaft durch den Kanton im Jahr 2011 mehrfach zum Ausdruck gebracht. Mit der Neunutzung des Gebäudes soll nun im Bereich

¹ «Die Stadt Bern schafft zusätzlichen Raum für Begegnungen» und «Mitbestimmung und Zusammenarbeit sind wichtige Pfeiler der Stadtberner Politik».

² Auszüge aus STEK16: «Bern ist grün und vernetzt / Im Rahmen der Siedlungsverdichtung nach innen sind auch neue Pärke auf Quartierebene zu schaffen / Um angesichts der zunehmenden Innenverdichtung die Wohnqualität zu gewährleisten, werden die bestehenden Grünräume und Parkanlagen erhalten und für vielfältige Nutzungen attraktiver gestaltet».

der anliegenden Grün- und Platzfläche ein öffentlicher Platz realisiert werden, welcher Begegnungs- und Aufenthaltsraum für alle bietet und damit dem Freiraumdefizit innerhalb des Quartiers entgegenwirkt.

3. Das Projekt

Der Platz bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Jung und Alt. Offenheit und Flexibilität in der Gestaltung gewährleisten Raum für sich verändernde Bedürfnisse sowie für nicht kommerzielle Anlässe. Die Platzgestaltung setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen zusammen:

- aus einem strukturbildenden und schattenspendenden Baumdach;
- einer multifunktionalen Belagsfläche aus Mergel als Begegnungs- und Aufenthaltsbereich;
- einem begehbaren Brunnen mit Spielwert;
- einer erneuerten und energiesparenden Beleuchtung entlang der Zähringerstrasse.

Der Raum zwischen der Zähringerstrasse und dem sanierten Universitätsgebäude wird durch ein grosszügiges Baumdach strukturiert. Dadurch entsteht ein schattiger Aufenthaltsort. Unter dem Baumdach ist ein Kiesbelag geplant, welcher von einer breiten Natursteineinfassung umrandet ist. Der Platz ist barrierefrei ausgestaltet. Der grosszügige begehbare Brunnen ist mit einem niedrigen Rand gefasst und kann von Jung und Alt bespielt werden.

Das Projekt wurde phasenweise einer Gestaltungs- und Nutzungskommission vorgestellt, welche sich aktiv in den Gestaltungsprozess eingebracht hat. Die Kommission setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Quartierkommission, der Universität, des Tiefbauamts der Stadt Bern, der Verkehrsplanung der Stadt Bern, von Stadtgrün Bern sowie der Gesamtprojektleitung des Amtes für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern zusammen. Damit wurde der hohen Bedeutung des Ortes sowie den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung getragen. Die Platzgestaltung wird dem Freiraumdefizit im Quartier entgegenwirken und damit der Schwerpunktmassnahme «Behebung der Versorgungsdefizite» des Stadtentwicklungskonzepts 2016 bereits Rechnung tragen.

4. Termine und weiteres Vorgehen

Der Baustart für die Massnahmen innerhalb des durch den Gemeinderat bewilligten Kredits ist für Ende April 2018 geplant. Der Abschluss der Bauarbeiten für den Platz – ohne Baumpflanzung und Sitzgelegenheiten – ist für Ende Juli 2018 vorgesehen. Vorbehältlich der Genehmigung der Krediterhöhung durch den Stadtrat sollen die Baumpflanzungen im Oktober 2018 erfolgen. Mit dem Baustart Ende April 2018 wird gewährleistet, dass die Bauarbeiten für die Platzgestaltung zeitlich nahtlos an die Sanierungsarbeiten des Gebäudes Mittelstrasse 43 anschliessen. Dadurch werden keine Provisorien und zusätzlichen Abschränkungen nötig, um den Zugang zum Universitätsgebäude ab Herbstsemester 2018 zu gewährleisten. Zusatzkosten werden somit vermieden.

5. Kosten

BKP 4	Umgebungsarbeiten	Fr.	345 000.00
BKP 49	Honorare Spezialistinnen/Spezialisten	Fr.	7 000.00
BKP 5	Nebenkosten, Gebühren, Plankopien	Fr.	17 000.00
BKP 58	Kostenungenauigkeit und Unvorhergesehenes	Fr.	35 000.00
	KiöR: 1 % der gesamten Erstellungskosten	Fr.	5 000.00
	vorbehältlich der Genehmigung durch den SR 2018		
Total zu Lasten Investitionsrechnung neu		Fr.	409 000.00

Bereits bewilligter Projektierungs- und Ausführungskredit gemäss GRB vom 5. April 2017	Fr.	294 000.00
<u>Differenz Mehrkosten</u>	Fr.	<u>115 000.00</u>

Begründung Mehrkosten

Baumpflanzungen mit hochbelastbarem Baumgrubenssubstrat als langfristige, nachhaltige Reaktion auf die geplante intensive Nutzung	Fr.	60 000.00
Zusätzliche strassenbautechnische Anpassungen, da das Projekt in der Weiterentwicklung mit dem Quartier bis über die Zähringerstrasse gedacht wird, inklusive Sanierung bestehender Schächte	Fr.	35 000.00
Erneuerung und Modernisierung der Beleuchtung Zähringerstrasse	Fr.	10 000.00
Zusätzliche Reserve aufgrund gestiegener Projektkosten und möglicher Altlasten (Inertmaterialien beim Aushub der Baumgruben).	Fr.	10 000.00
<u>Total Mehrkosten</u>	Fr.	<u>115 000.00</u>

6. Beiträge Dritter

Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten. Anstelle einer einfachen Instandsetzung investiert das AGG die dafür eingeplanten Mittel in Vorbereitungsarbeiten, auf welchen die Investition seitens der Stadt aufbauen wird. Als Reaktion auf die gestiegenen Projektkosten erklärt sich das AGG bereit, seine Investition in die Vorbereitungsarbeiten massgeblich zu erhöhen.

7. Folgekosten

7.1 Kapitalfolgekosten

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Anschaffungs-/Restbuchwert	409 000.00	398 775.00	388 550.00	10 225.00
Abschreibung 2.50 %	10 225.00	10 225.00	10 225.00	10 225.00
Zins 1.43 %	5 850.00	5 700.00	5 555.00	145.00
Kapitalfolgekosten	<u>16 075.00</u>	<u>15 925.00</u>	<u>15 780.00</u>	<u>10 370.00</u>

7.2 *Instandhaltung*

Die Instandhaltung stellt durch regelmässige und einfache Massnahmen die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks sicher. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleinerer Schäden mit ein. Stadtgrün Bern unterscheidet zwischen:

a) Pflege

Die Schaffung des öffentlichen Platzes führt zu einem höheren Aufwand für Unterhalt und Pflege von geschätzten Fr. 15 000.00 pro Jahr. Darin nicht eingerechnet ist der Reinigungsaufwand der Universität, welche den Platz während der Betriebszeiten zu ihren eigenen Lasten reinigen wird.

b) Funktioneller Unterhalt

Die Kosten für den funktionellen Unterhalt betragen im Durchschnitt 3.92 Prozent der Investitionssumme pro Jahr. Wird der funktionelle Unterhalt konsequent durchgeführt, können die Lebensdauer der Anlage markant verlängert und die Gebrauchstauglichkeit dauerhaft sichergestellt werden. Damit könnte auch der Problematik des vorzeitigen Wertzerfalls begegnet werden. Dazu hat die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (seit IAFP 2013 – 2016) die entsprechenden Mittel beantragt. Für den Quartierplatz betragen die funktionellen Unterhaltskosten künftig zusätzlich Fr. 16 033.00 pro Jahr.

8. **Vereinbarung Baurecht Stadtgrün Bern mit AGG**

Stadtgrün Bern kann die Parzelle vom Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern (AGG) im Baurecht übernehmen. Diese Vereinbarung gewährleistet die langfristige Sicherung der Parzelle als Freiraumangebot innerhalb des Quartiers. Der entsprechende Baurechtsvertrag ist momentan in Erarbeitung. Zusätzlich zum Baurechtsvertrag wird eine Nutzungsvereinbarung erstellt: Diese Vereinbarung wird die Rechte und Pflichten sowie die Zuständigkeiten und Rollen zwischen der Stadt, dem Kanton (vertreten durch das AGG) und der Gebäudebetreiberin (Universität Bern) regeln.

9. **Konsequenz bei Ablehnung der Kreditvorlage**

Bei Ablehnung der Kreditvorlage kann das Projekt nicht vollumfänglich realisiert werden, da sämtliche Einsparmöglichkeiten bereits ausgereizt sind. Konkret können also keine Baumgruben erstellt und keine Baumpflanzungen ausgeführt werden – aber gerade die Bäume stellen das zentrale Element des Quartierplatzes dar. Ausserdem können keine Sitzgelegenheiten installiert werden, und die Projektrisiken für Unvorhergesehenes sind nicht mehr abgedeckt.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Krediterhöhung des Projektierungs- und Baukredits Mittelstrasse 43: Schaffung eines öffentlichen Platzes im Rahmen des Mitwirkungsprogramms Wohnumfeldverbesserung (WUV5). Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Der durch den Gemeinderat am 5. April 2017 bewilligte Kredit wird um Fr. 115 000.00 auf insgesamt Fr. 409 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto I5200236 (Kostenstelle 520100, PG 520200), erhöht.

3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 2. Mai 2018

Der Gemeinderat