

**Interpellation Fraktion FDP (Alexandre Schmidt): 570 Mio. überfälliger Sanierungsbedarf - welche Objekte sind in welchem Ausmass davon betroffen?**

Auf Verlangen des Stadtrats (überwiesenes Postulat der FDP Fraktion 10.000289 „Transparenz über aufgelaufene Sanierungskosten“) hat der Gemeinderat am 20.6.2012 einen Bericht über den Sanierungsbedarf der städtischen Infrastruktur publiziert.

Der Gemeinderat zeigt darin auf, dass der überfällige Sanierungsbedarf (Sanierungen, bei denen der optimale Zeitpunkt bereits verpasst wurde) rund 570 Millionen Franken beträgt. Der Bericht erlaubt erst einen Gesamtüberblick. Noch nicht offengelegt ist, bei welchen konkreten Objekten ein überfälliger Sanierungsbedarf ausgemacht wurde.

Der Gemeinderat wird gebeten, die einzelnen untersanierten Objekte der städtischen Infrastruktur sowie das Ausmass der überfälligen Sanierung bekannt zu geben.

Bern, 16. August 2012

*Interpellation FDP (Alexandre Schmidt, FDP):* Alexander Feuz, Christoph Zimmerli, Dannie Jost, Jacqueline Gafner Wasem, Mario Imhof, Bernhard Eicher, Pascal Rub

**Antwort des Gemeinderats****Überfälliger Sanierungsrückstand bei den Stadtbauten Bern (StaBe)**

Von einem Sanierungsrückstand spricht man, wenn der Zustandswert eines Bauteils als Bestandteil eines Gebäudes oder Objekts tiefer als 70 % des Neuwerts liegt. Das Gesamtportfolio der StaBe weist einen kalkulatorischen bauteilbezogenen Sanierungsrückstand von 266 Mio. Franken auf.

Bei einem Gebäude als Ganzes wird von einem überfälligen Sanierungsrückstand gesprochen, wenn der Zustandswert die Marke von 70 % des Neuwerts unterschreitet. Solche Gebäude werden den Zustandskategorien schlecht oder sogar sehr schlecht zugeordnet. Ein solcher Zustandswert bedeutet, dass das einzelne Gebäude oder Objekt demodiert und die Gebrauchstauglichkeit teilweise eingeschränkt ist und daher rascher Handlungsbedarf besteht. Dies ist bei 182 Einzelobjekten mit Instandsetzungskosten von insgesamt 176,3 Mio. Franken der Fall. Darunter befinden sich sehr viele Klein- und Kleinstobjekte (Trafostationen, Unterstände etc.). Insgesamt 54 Gebäude der StaBe weisen einen entsprechenden Zustandswert und gleichzeitig zu erwartende Instandsetzungskosten von über Fr. 100 000.00 auf. Die Summe der Instandsetzungskosten bei diesen Immobilien beläuft sich auf total 172,5 Mio. Franken.

Die StaBe verfügen über eine rollende Instandsetzungsplanung, die sämtliche Objekte entsprechend den Zielen der Sanierungsstrategie berücksichtigt. Detaillierte Angaben zur Sanierungsstrategie erfolgen im Rahmen der Beantwortung der entsprechenden Motion Fraktion

FDP. Diese Sanierungsstrategie umfasst selbstverständlich auch diejenigen Projekte von StaBe, deren Zustandswert noch über 70 % des Neuwerts liegt.

Der Bearbeitungsstand der erwähnten 54 Objekte mit Zustandswert unter 70 % und Instandsetzungskosten von über Fr. 100 000.00 zeigt sich wie folgt:

Projektstatus Nummer	Projektstatus Bezeichnung	Anzahl Immobilien	Geschätzte überfällige Instandsetzungskosten in Mio. Franken
1	In Finanzplanung, Projektierung, Realisierung	39	114,3
2	Politischer Strategieentscheid offen	5	54,7
3	Nicht in Sanierungsplanung enthalten	10	3,5
	<b>Total Gebäude in schlechtem Zustand</b>	<b>54</b>	<b>172,5</b>

39 Gebäude mit überfälligem Sanierungsrückstand von 114,3 Mio. Franken sind in der Sanierungsplanung von StaBe enthalten, befinden sich in Projektierung oder bereits in Ausführung. Die Umsetzung der in Planung befindlichen Vorhaben ist abhängig von den Kreditgenehmigungen des jeweils finanzkompetenten Organs, geplant in den Jahren von 2013 bis 2016.

Bei fünf Gebäuden oder Objekten aus dem Teilportfolio Eis und Wasser mit einem überfälligem Instandsetzungsbedarf von 54,7 Mio. Franken stehen politische Strategieentscheide aus. Ein Zeitpunkt ist nicht verbindlich geplant.

Nur zehn Gebäude oder Objekte mit einem überfälligem Instandsetzungsbedarf von 3,5 Mio. Franken sind zurzeit nicht in der Sanierungsplanung enthalten.

Die Instandsetzungskosten enthalten ausschliesslich den Ausgleich der altersbedingten Entwertung der Bauteile. Die effektiv bei einer Sanierung anfallenden Kosten liegen im Durchschnitt mehr als doppelt so hoch, weil sie Standardanpassungen (beispielsweise aufgrund von gesetzlichen Vorgaben zur Sicherheit, zur Hindernisfreiheit, zum Schall- und Brandschutz, zur Erdbebenertüchtigung sowie Minergie-Vorgaben oder zwingende Schadstoffsanierungen) und betriebliche Anpassungen aufgrund neuer Betriebskonzepte (Modernisierungen, Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten) enthalten. Aus diesem Grund hält es der Gemeinderat nicht für sinnvoll, auf die einzelnen Objekte bezogene Instandsetzungskosten zu nennen, die von den tatsächlichen, im Rahmen konkreter Bauprojekte zu ermittelnder Sanierungskosten stark abweichen.

Die folgende Tabelle listet jene 26 Gebäude und Objekte mit Instandsetzungskosten von über einer Million Franken auf. Zudem wird jeweils die Nummer des Projektstatus angegeben.

*Immobilien der StaBe mit überfälligem Sanierungsbedarf (Zustandswert unter 70 % des Neuwerts) und Instandsetzungsbedarf von über 1,0 Mio. Franken in alphabetischer Reihenfolge:*

Bezeichnung	Strasse/Nr.	Projektstatus
Alters- und Pflegeheim Kühlewil	Kühlewilstrasse 10	1
Berufsschule KV Bern	Effingerstrasse 70	1
Ehemalige Berufsschule Laubegg	Laubeggstrasse 23	1
Freibad Marzili	Marzilistrasse 29	2
Freibad Weyermannshaus	Stöckackerstrasse 9	2
Freibad Wyler	Scheibenstrasse 65C	2
Hallenbad Hirschengraben	Maulbeerstrasse 14	2
Sportanlage KA-WE-DE	Jubiläumsstrasse 101	2
Stadttheater	Kornhausplatz 20	1
TAGI Brünen	Brünenstrasse 4	1
TAGI Lorraine	Lorrainestrasse 41	1
Volksschule Brünen Pavillon	Brünenstrasse 15	1
Volksschule Hochfeld	Hochfeldstrasse 44	1
Volksschule Höhe	Bernstrasse 35	1
Volksschule Kleefeld	Mädergutstrasse 54	1
Volksschule Länggasse	Neufeldstrasse 40	1
Volksschule Munzinger	Munzingerstrasse 11	1
Volksschule Schwabgut	Keltenstrasse 43	1
Volksschule Spitalacker	Gotthelfstrasse 30	1
Volksschule Stapfenacker	Winterfeldweg 15	1
Volksschule Steigerhubel	Steigerhubelstrasse 51	1
Volksschule Stöckacker	Bienenstrasse 5	1
Volksschule Tscharnergut	Fellerstrasse 22	1
Werkhof Fellerstrasse	Fellerstrasse 13A	1
Wohnhaus Muristrasse	Muristrasse 21	3
Zeitglockenturm	Bim Zytglogge 3	1

### **Überfälliger Sanierungsrückstand beim Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)**

Das Gesamtportfolio des Fonds weist gemäss Prüfungsbericht zum Postulat Schmidt einen Sanierungsrückstand von 169 Mio. Franken auf. Per 31. Dezember 2011 betrug der Bestand des Erneuerungsfonds jedoch 188,4 Mio. Franken und im Subventions- und Innovationsfonds konnten weitere 20,5 Mio. Franken zur Seite gelegt werden. Der Sanierungsrückstand ist damit vollständig durch zurückgestellte Mittel gedeckt. Im Portfolio des Fonds befinden sich heute keine Liegenschaften, welche aufgrund von vorhandenen, latenten baulichen Sicherheitsmängeln saniert werden müssten. Jedoch wird bei Liegenschaften mit Potenzial auf eine spätere Verdichtung, energetische Optimierung oder Quartieraufwertung, der aktuelle Unterhaltsanteil auf einem Minimum gehalten, da die Umsetzung in der strategischen Planung stipuliert ist. Beispiele zu diesem bewussten Verzögern von Instandsetzungsmassnahmen sind:

<b>Immobilie</b>	<b>Status</b>
Stöckacker Süd	Ersatzneubau für 2013 geplant
Quartier Winterhalde	Quartierentwicklung beim Stadtplanungsamt in Arbeit
Bernstrasse 38 - 44	Hochhausplanung beim Stadtplanungsamt in Bearbeitung
Zieglerstrasse 7 + 9	Verdichtungsprojekt in Bearbeitung
Dalmazirain 30 - 36	Brückenkopf Monbijou, Projekt mit Stadtplanungsamt
Huber- Schlosstrasse	Ersatzneubau in Verbindung mit Planung Mutachstrasse

### **Überfälliger Sanierungsrückstand beim Tiefbauamt**

Das Tiefbauamt bewertet die Basis-Tiefbauinfrastrukturen aus der Netzsicht, weshalb sich der Sanierungsrückstand nicht auf einzelne Objekte hinunterbrechen lässt. Insbesondere bei den Verkehrswegen und der Siedlungsentwässerung werden die Infrastrukturen in Zustandskategorien eingeteilt. Das Erhaltungsmanagement plant den baulichen Unterhalt auf Grund dieser Zustandskategorien und einem in der Erhaltungsstrategie festgelegten Interventionszeitpunkt. Aus betrieblichen und koordinativen Gründen (zum Beispiel Planung Tram Region Bern) kann der Interventionszeitpunkt hinausgeschoben werden. Mit dem Verschieben des Interventionszeitpunkts erklärt sich der deklarierte „Sanierungsrückstand“ von 107,6 Mio. Franken. Dies entspricht 4,5 % des Wiederbeschaffungswerts der Basis-Tiefbauinfrastrukturen.

### **Überfälliger Sanierungsrückstand bei der Stadtgärtnerei**

Im Jahr 2005 hat der Gemeinderat aufgrund einer systematischen und umfassenden Zustandsüberprüfung und -beurteilung der städtischen Grünanlagen, Friedhöfe und Familiengartenareale bei insgesamt 17 städtischen Anlagen einen dringenden kurzfristigen Sanierungsrückstand in der Höhe von 2,864 Mio. Franken und einen Nachholbedarf für die aufgelaufene Werterhaltung von 19,3 Mio. Franken identifiziert. Mit SRB 013 vom 19. Januar 2006 hat der Stadtrat für die Behebung des dringenden kurzfristigen Sanierungsrückstands einen entsprechenden Kredit gesprochen. Im Rahmen einer Neuüberprüfung im Jahr 2007 ergab sich ein überfälliger Sanierungsrückstand von total 24,7 Mio. Franken. Bei der Analyse im Hinblick auf die Beantwortung des Postulats Schmidt im Jahr 2012 zeigte sich, dass in der Aufstellung aus dem Jahr 2007 Sanierungsrückstände für bestimmte Objektanlagen nicht oder zu gering angesetzt worden war, was bei den Spielplätzen zu einer Zunahme des überfälligen Sanierungsrückstands um 4,7 Mio. Franken, bei der Kanalisation um 1 Mio. Franken, bei den Familiengärten um 2,4 Mio. Franken und bei den historischen Parkanlagen um 2,5 Mio. Franken führte. Nach Abzug der bis heute ausgeführten Sanierungen in der Höhe von 10,3 Mio. Franken ergibt sich für Grünanlagen der bereits im Prüfungsbericht zum Postulat Schmidt ausgewiesene überfällige Sanierungsrückstand von 25 Mio. Franken. Ein zusätzlicher überfälliger Sanierungsrückstand von 2,0 Mio. Franken besteht bei Bäumen. Die grössten sanierungsbedürftigen Einzelobjekte der Stadtgärtnerei sind der Zirkusplatz auf der Grossen Allmend (Sanierungskosten von rund 3,5 Mio. Franken) sowie die Umfassungsmauern des Schosshaldenfriedhofs (Sanierungskosten von rund 2,7 Mio. Franken).

Bern, 19. Dezember 2012

Der Gemeinderat