

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Frankenstrasse 1, Erweiterung Schulzahnmedizinischer Dienst und Sanierung Wasserleitungen; Projektierungs- und Baukredit

1. Worum es geht

Der Schulzahnmedizinische Dienst (SZMD) soll von zwei Standorten (Frankenstrasse 1 und Rodtmattstrasse 47) auf einen Standort (Frankenstrasse 1) reduziert werden. Dafür müssen die Räumlichkeiten an der Frankenstrasse 1 zum Teil saniert und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die baulichen Massnahmen beschränken sich auf die Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen und die Sanitäranlagen sowie die erforderlichen Raumanpassungen für die Erweiterung des SZMD. Die Zusammenlegung der beiden Standorte führt zu wesentlichen Einsparungen bei den Miet- und Betriebskosten.

Mit vorliegendem Antrag wird dem Stadtrat ein Projektierungs- und Baukredit von 2,42 Mio. Franken für die Erweiterung des SZMD und die Sanierung der Wasserleitungen beantragt.

2. Ausgangslage

Der Schulzahnmedizinische Dienst (SZMD) ist heute auf zwei Standorte verteilt: Frankenstrasse 1 und Rodtmattstrasse 47. Das Gebäude an der Frankenstrasse 1 befindet sich im Miteigentum der Stadt Bern sowie der Post Immobilien Management und Services AG. Das Erdgeschoss und Teile des Untergeschosses werden von der Post genutzt. In den städtischen Flächen befinden sich heute im 1. und 2. Obergeschoss der Gesundheitsdienst sowie Dritte und im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss der SZMD sowie Dritte. Der zweite Standort an der Rodtmattstrasse 47 ist eine Zumiete. Der Zumietvertrag muss im November 2021 entweder um weitere fünf Jahre verlängert oder mit einer einjährigen Kündigungsfrist per November 2022 gekündigt werden. Die Mietkosten sind verhältnismässig hoch. Mit der Konzentration des SZMD am Standort Frankenstrasse 1 können nicht nur Mietkosten, sondern auch betriebliche Kosten eingespart werden. Längerfristig ist nach wie vor vorgesehen, den SZMD mit den zahnmedizinischen Kliniken der Universität Bern (zmk) zusammenzulegen. Voraussetzung dafür ist ein geeigneter Standort auf dem Inselareal. Nach zeitlichem Horizont der Universität Bern wird dies frühestens ab 2030 sein. Um den SZMD auch vor der überlegten Integration nachhaltig auszurichten, wird er auf einen Standort konzentriert.

Das Gebäude an der Frankenstrasse befindet sich insgesamt in einem mittleren Zustand. Den schlechtesten Zustand weisen die Sanitäranlagen sowie die Wasserzu- und Ableitungen, teilweise die Elektroinstallationen sowie die Wärmeerzeugung aus. Besondere Probleme bereiten auch die Frischwasserleitungen, da diese ihr Lebensende erreicht haben, marode und zudem stark verrostet sind. Das mit Rostpartikeln versetzte Wasser ist für eine Schulzahnklinik nicht akzeptabel, wenn auch gesundheitlich ungefährlich. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des SZMD sollen nun die sanitären Anlagen sowie die Wasser- und Abwasserleitungen ersetzt oder saniert werden.



Ansicht Nord-West / Süd-West mit Hauptzugang Poststelle

Nebst diversen Abklärungen zur Möglichkeit der Leitungssanierung in den letzten Jahren wurde um den Jahreswechsel 20/21 überprüft, ob sich der SZMD am Standort Frankenstrasse 1 konzentrieren lässt und die Umsetzung bis Ende November 2022 erfolgen kann. Die räumlichen Voraussetzungen lassen die Zusammenführung des SZMD im Westen von Bern zu. Zeitlich stellt im Zusammenhang mit der Kündigungsfrist insbesondere die Finanzierung eine grosse Hürde dar, weshalb ein kombinierter Projektierungs- und Baukredit beantragt wird.

3. Projekt

Nebst den erforderlichen Anpassungen für die Erweiterung des SZMD beschränken sich die baulichen Massnahmen auf die Sanierung sämtlicher wasserführenden Leitungen und die Sanitäranlagen inkl. notwendiger Vor- und Nebenarbeiten (z. B. Schadstoffuntersuchung). Nicht Bestandteil des Projekts sind die Sanierung aller anderen Bauteile (Fassade, Dach, Innenausbau), die energetische Sanierung, die Instandsetzung von Elektroinstallation ausserhalb der punktuellen Eingriffsbereiche (Sanitärräume, Dachgeschoss) und Heizung, die Verbesserung der Tragsicherheit oder weitere Nutzerbedürfnisse.

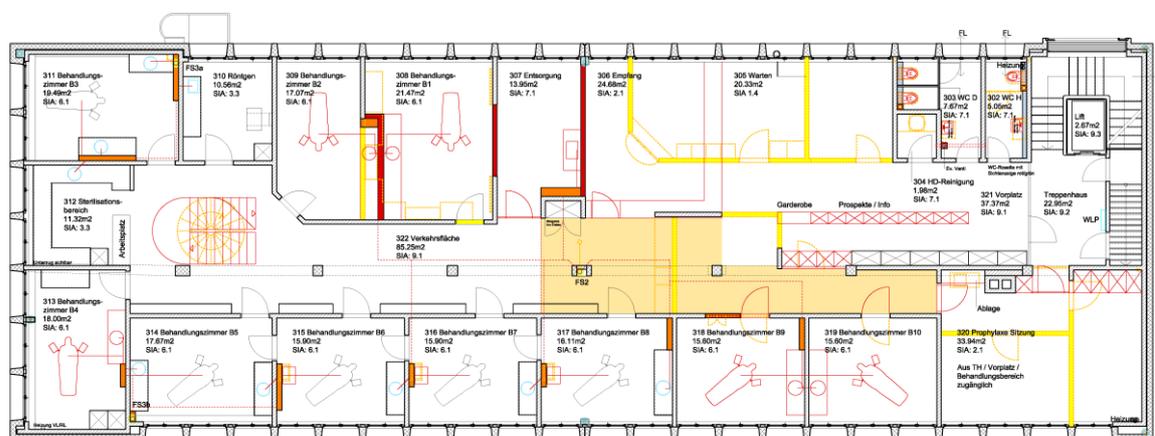
Eine Gesamtanierung des Gebäudes wird in ungefähr 10 bis 15 Jahren erforderlich sein. Zudem können aus zeitlichen Gründen – soll der SZMD per November 2022 an der Frankenstrasse 1 konzentriert werden – keine weiteren zusätzlichen baulichen Massnahmen umgesetzt werden. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage wurde durch Immobilien Stadt Bern (ISB) im Jahr 2017 überprüft. Das Steildach eignet sich zur Montage einer Photovoltaik-Anlage. Die Post Immobilien Management und Services AG hat sich seinerzeit aus strategischen Gründen gegen den Abschluss eines Vertrags ausgesprochen. Die Verhandlungen mit Post Immobilien Management und Services AG über die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage sind zurzeit am Laufen. Sofern eine Einigung erzielt werden kann, wird sie ausserhalb dieses Projekts erstellt.

3.1 Erweiterung des Schulzahnmedizinischen Diensts an der Frankenstrasse 1

Für die Erweiterung des SZMD in den stadteigenen Räumlichkeiten an der Frankenstrasse 1 sind nach der Kündigung der Flächen an Dritte im 2. und im 3. Obergeschoss lediglich kleinere Anpassungen der Raumstrukturen erforderlich. Damit können der Empfangs- und Wartebereich sowie der Bereich der Administration optimiert werden. Die grösste Anpassung erfolgt im Dachgeschoss. Hier wird zur Vergrösserung der gendergerecht umgesetzten vier Toiletten sowie Damen- und Herren-

garderobe etwas mehr Dachgeschossfläche ausgebaut. Da die Mitarbeitenden während ihrer Mittagspause aus betrieblichen Gründen im Gebäude bleiben, wurde der Aufenthaltsqualität des Pausenraums entsprechend Beachtung geschenkt. Zur Erhöhung der Sicherheit und Erschliessungsqualität soll die Wendeltreppe vom 3. Obergeschoss ins Dachgeschoss durch eine zweiläufige Treppe ersetzt werden.

Die bestehenden Behandlungstühle aus beiden Standorten werden sofern möglich wiederverwendet. Insgesamt müssen fünf Stühle altersbedingt ersetzt werden. Dieser Ersatz wird terminlich mit dem Bauprojekt koordiniert (Einsparung Umzugskosten). Die Finanzierung erfolgt durch den SZMD, die Kosten sind im Kredit nicht enthalten, sondern über den Investitionskredit des SZMD mit einer Summe von Fr. 230 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung vorgesehen (in der MIP enthalten: MIP Nr. I3600009, Zahnärztlicher Behandlungsplatz Klinik Breitenrain; Investitionsbudget 2022: Fr. 60 000.00, MIP Nr. I3600010, Umnutzung Zahntechnik-Labor Breitenrain, Investitionsbudget 2022: Fr. 110 000.00 und MIP Nr. I3600008, Zahnärztlicher Behandlungsplatz Klinik Bümpliz; Investitionsbudget 2023: Fr. 60 000.00). Das alte Röntgengerät am Standort Frankenstrasse wird entsorgt und durch das neuere Gerät von der Rodtmattstrasse ersetzt.



Grundriss 3. OG; Erweiterung Schulzahnklinik

Diese baulichen Massnahmen können nicht unter Betrieb ausgeführt werden. Der SZMD soll für ca. sechs bis sieben Monate provisorisch am Standort Rodtmattstrasse konzentriert werden. Damit kann auf ein zusätzliches, aufgrund der notwendigen technischen Installationen, teures Provisorium verzichtet werden. Die Kosten für sämtliche erforderlichen Umzüge sind im Baukredit eingerechnet.

3.2 Instandsetzung sämtlicher Zu- und Abwasserleitungen

Das Problem mit den verrosteten Wasserleitungen ist seit längerem bekannt. Die Sanierung der Leitungen wurde bereits verschiedentlich in Angriff genommen, aber aus unterschiedlichen Gründen immer wieder zurückgestellt. Ein weiteres Zuwarten könnte im schlimmsten Fall jedoch kostenintensive Folgen haben, weshalb die Leitungen nun ersetzt werden sollen. Das Kaltwassernetz wird ab Hauseintritt vollständig erneuert. Da zwei Wasserverteilungen vorhanden sind (Immobilien Stadt Bern und Post Immobilien Management und Services AG) kann der Leitungsersatz unabhängig von der Post erfolgen. Die Kosten für den Ersatz der Hauptleitung ab Gebäudeeintritt wird gemäss definiertem Kostenteiler von beiden Miteigentümern getragen. Der Kostenanteil der Post ist im Antrag enthalten und wird der Stadt rückvergütet.

Die horizontale Leitungsführung erfolgt jeweils unter der Geschossdecke. In den Behandlungszimmern werden Vorwände erstellt, an welchen die neuen Waschbecken montiert werden.

3.3. Sanierung und Anpassung der Toilettenanlagen

Sämtliche Sanitäranlagen werden erneuert und angepasst. Wo betrieblich möglich, werden sie in der Anzahl reduziert und genderneutral ausgebaut. Zudem werden zwei WC-Anlagen für Menschen mit Behinderungen ergänzt. Die Wasserzu- und Ableitungen werden neu sichtbar oder in Vorwand-systemen geführt. Wie in den Behandlungszimmern des SZMD werden die Lavabos abgehängt und nach erfolgter Montage der Vorwand wieder angeschlossen. Dies erleichtert eine spätere Erneuerung erheblich. Die Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen soll unter Betrieb erfolgen. Es ist vorgesehen, die WC-Anlagen geschossweise von oben nach unten zu sanieren. Damit stehen jederzeit genügend Toiletten für die verbleibenden Mieterinnen und Mieter im Gebäude zur Verfügung. Für diese baulichen Massnahmen unter Betrieb wird ein genauer Etappierungsplan erstellt und mit den Betroffenen besprochen und abgeglichen.

3.4 Sanierung Kanalisation

Untersuchungen zeigen einen desolaten Zustand der Kanalisationsleitungen. Sie müssen dringend saniert werden. Dies soll wo möglich im Inliner-Verfahren erfolgen. Zudem können auf Grund der teilweise veränderten Wasser- und Abwasserleitungsführung verschiedene Kanalisationsleitungen reduziert werden (zurückgebaut oder verschlossen). Die Kanalisationssanierung erfolgt gemeinsam mit der Post über den definierten Kostenteiler. Der Kostenanteil der Post ist im Antrag enthalten und wird der Stadt rückvergütet.

3.5 Installation einer provisorischen Energiezentrale für Energie Wasser Bern

Auf dem Areal Bienzgut, welches an die Frankenstrasse angrenzt, befinden sich diverse Gebäude, bei welchen altersbedingt deren Wärmeerzeugung ersetzt werden müssen. Energie Wasser Bern (ewb) setzt zurzeit den Ausbau Fernwärme West um, so dass voraussichtlich ab 2027 Fernwärme auf dem Areal zur Verfügung stehen wird. Als vorgezogene Massnahmen soll ein Nahwärmeverbund entstehen, welcher als Übergangslösung dient, bis die Fernwärme zur Verfügung steht. Die Technikzentrale will ewb in einem Raum im Untergeschoss der Frankenstrasse 1 einbauen. Post Immobilien Management und Services AG hat diesem Vorgehen bereits zugestimmt. Sämtliche anfallenden Investitionskosten werden von ewb getragen. Für die Umstellung auf den Fernwärmeanschluss fallen weitere Kosten für die nötigen Anpassungsarbeiten am Leitungssystem und für die Anschlussgebühren an. Diese werden von Post Immobilien Management und Services AG (ca. Fr. 50 000.00) und Immobilien Stadt Bern (ca. Fr. 65 0000.00) getragen. Diese Kosten gehen nicht zulasten des Projektkredits, sondern werden dem Unterhaltsbudget belastet.

Durch den Einbau der Technikzentrale von ewb ist eine Raumrochade sowie Anpassungen an Installationen erforderlich, wie beispielsweise das Versetzen des Warmwasserboilers. Dieser muss ohnehin altershalber ersetzt werden. Durch die Anpassung kann der neue Wasserboiler bereits jetzt in das neue System eingebunden werden. Damit können die Betriebskosten erheblich reduziert werden.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Anlagekosten

Die geschätzten Anlagekosten für die Erweiterung des SZMD und Sanierung der Wasserleitungen betragen 2,23 Mio. Franken. Die Kostenschätzung weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 2,42 Mio. Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	130 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	1 740 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	360 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0.00
<hr/> Anlagekosten	Fr.	2 230 000.00
<hr/> Kostungenauigkeit (\pm 10 Prozent BKP 1-4 und 9)	Fr.	190 000.00
<hr/> Baukredit (=Kostendach)	Fr.	2 420 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Oktober 2020: 101.2 Punkte; MwSt. inbegriffen

Im Baukredit ist der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 eingerechnet.

Im Kredit ist der Kostenanteil von Fr. 132 100.00 der Post enthalten (Fr. 78 200.00 für Anschluss und Verteilung Warmwasser-Erzeugung, siehe Ziffer 3.4, und Fr. 53 900.00 für Sanierung der Grundleitungen, siehe Ziffer 3.2). Um diesen Anteil werden sich die Anlagenkosten für die Stadt Bern reduzieren. Dies wurde allerdings vertraglich noch nicht festgehalten, weshalb der Kredit brutto beantragt werden muss. Die Kosten wurden aufgrund der Wertquotenanteile 58.1 % Post/41.9 % ISB berechnet.

4.1.1. Kostenanalyse

Eine Kostenanalyse wie sie normalerweise bei Hochbau Stadt Bern erstellt wird, kann in diesem Projekt keine gemacht werden. Dafür ist der Projektumfang zu spezifisch und es lassen sich keine Referenzprojekte finden. Wo dies möglich war, sind die Kosten mit internen Vergleichswerten verglichen worden. Der Wert der Sanitärinstallationen bewegt sich auf einem relativ hohen Niveau, durch die erforderlichen Massnahmen ist er jedoch plausibel. Der Rückbau der Sanitärleitungen sowie deren neue Leitungsführung erhöhen die Kosten im Vergleich zu einer reinen Leitungssanierung. Im Gegenzug gewährleistet die sichtbare Leitungsführung an der Decke sowie in den Vorwandssystemen eine spätere Zugänglichkeit, was die Lebenszykluskosten positiv beeinflusst. Auch die Sanierung der Nasszellen beeinflussen den relativ hohen Kostenkennwert der Sanitärarbeiten. In diesen werden ebenfalls die Zu- und Ableitungen erneuert und wo notwendig die Sanitärapparate ersetzt. Die anderen Arbeitsgattungen bewegen sich in einem durchschnittlichen Kennwert für Sanierungsarbeiten.

4.2 Wiederkehrende jährliche Kapitalfolgekosten

Gemäss harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Die Kapitalfolgekosten wurden auf der Basis des Bruttokredits berechnet. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 3 Prozent auf den Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	33. Jahr
Restbuchwert	2 420 000.00	2 347 400.00	2 274 800.00	24 200.00
Abschreibung 3%	72 600.00	72 600.00	72 600.00	24 200.00
Zins 1.22%	29 525.00	28 640.00	27 755.00	295.00
Kapitalfolgekosten	102 125.00	101 240.00	100 355.00	24 495.00

4.3 Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Nutzerausbau SZMD/Investition Fr. 1 014 530.00

Amortisation innerhalb 10 Jahren	Fr.	115 000.00
Raumkosten bisher Frankenstrasse 1	Fr.	- 68 670.00
Kündigung Zumiete Rodtmattstrasse 47	Fr.	- 197 530.00
Raumkosten neu Frankenstrasse 1	Fr.	114 462.00
Einsparung Raumkosten	Fr.	- 151 738.00
Heiz- und Betriebskosten bisher Frankenstrasse 1	Fr.	- 79 036.00
Heiz- und Betriebskosten bisher Rodtmattstrasse 47	Fr.	- 108 000.00
Heiz- und Betriebskosten neu Frankenstrasse 1	Fr.	112 860.00
Einsparung Heiz- und Betriebskosten	Fr.	- 74 176.00
Total Einsparung Raumkosten inkl. Nutzerausbau und HBK	Fr.	- 110 914.00

5. Voraussichtliche Termine

Baubeginn	1. Quartal 2022
Bauende	4. Quartal 2022

6. Nutzen des Geschäfts

Durch die Zusammenführung beider Standorte kann die sanierungsbedürftige Fremdanmiete am Standort Rodtmattstrasse 47 (Breitenrain) aufgegeben werden, so dass Miet-, Heiz- und Betriebskosten von jährlich Fr. 110 914.00 eingespart werden. Weiterhin ermöglicht die Optimierung von Auslastung und Infrastruktur eine flexiblere Personaleinsatzplanung, den Entfall von Wegzeiten zwischen den Standorten, Synergieeffekte im administrativen Bereich sowie geringere Geräte- und Wartungskosten, woraus sich verminderte Betriebskosten von ca. Fr. 450 000.00 pro Jahr ergeben. Mit jährlichen Einsparungen in dieser Grössenordnung ist eine Zusammenlegung der Standorte des SZMD auch im Lichte eines Zusammenschlusses mit den Zahnmedizinischen Kliniken (zmk) der Universität sinnvoll, weil dieser frühestens ab 2030 zustande kommen wird. Mit der Zusammenlegung ergibt sich für einige Patientinnen und Patienten, die bisher in die Klinik am Standort Breitenrain gekommen sind, ein etwas längerer Anfahrtsweg. Da die Frankenstrasse 1 mit dem öffentlichen Nahverkehr gut angebunden ist und über die Änderung frühzeitig informiert wird, sollte sich dies aber nur wenig auf den Betrieb des SZMD bzw. auf die Auslastung auswirken.

7. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Frankenstrasse 1, Erweiterung Schulzahnmedizinischer Dienst und Sanierung Wasserleitungen; Projektierungs- und Baukredit.
2. Er genehmigt den Baukredit von Fr. 2 420 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB20-033. Der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit enthalten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 18. August 2021

Der Gemeinderat