

Vortrag des Gemeinderats an die zuständige vorberatende Kommission des Stadtrats sowie an den Stadtrat

86000777, Fr. 00 000 000.0095, Gesamtanierung der Liegenschaften Stauffacher-strasse 80, 80a und 82, Bern; Kreditabrechnung

1. Kreditbeschlüsse

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Gemeinderatsbeschluss GRB 2013-1051 vom 21. August 2013 | Fr. | 0.00 |
| Stadtratsbeschluss SRB 2015-334 vom 27. August 2015 | Fr. | 280 000.00 |
| Gemeindebeschluss | Fr. | 0.00 |
| Verpflichtungskredit Total | Fr. | 5 250 000.00 |

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) genehmigte an ihrer Sitzung vom 5. Juli 2013 einen Baukredit in der Höhe von Fr. 4 970 000.00. Dieser Kredit wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 21. August 2013 genehmigt.

Dem benötigten Nachkredit über Fr. 280 000.00 auf eine Gesamtkreditsumme von Fr. 5 250 000.00 stimmte die Betriebskommission des Fonds an der Sitzung vom 12. September 2014 zu. Später haben der Gemeinderat an der Sitzung vom 1. April 2015 und der Stadtrat an der Sitzung vom 27. August 2015 mit SRB 2015-334 dem Nachkredit zugestimmt.

2. Kurzbeschreibung, Zielerreichung, Projektänderungen

2.1. Kurzbeschreibung

Kostenvoranschlag 4 970 000.00 (Preisbasis 2013)

Teuerungsindex: --

Projektbeginn: 2011

Projektende: 2014

Hauptarbeiten: 2013/14

Baubeginn Juli 2013, Bauende September 2014, Fertigstellungsarbeiten Dezember 2014

2.2. Zielerreichung/Auftragstreue

Das Gesamtbauvorhaben konnte, wie im Kreditantrag vorgestellt, in seinem ganzen Umfang und für die darin vorgesehene Nutzung ausgeführt werden. Der Nutzungsmix von Wohnen und Kindertagesstätte (KITA) beim «Eingangstor» zur Wankdorf-City hat sich bewährt und gut etabliert.

2.3. Projektänderungen, besondere Vorkommnisse

Die Betriebskommission des Fonds genehmigte am 5. Juli 2013 einen Baukredit für die Gesamtanierung Stauffacherstrasse 80, 80a, 82 in der Höhe von Fr. 4 970 000.00 (Konto 86000777). Dieser wurde am 21. August 2013 auch vom Gemeinderat genehmigt. Aufgrund neuer Erkenntnisse während der Arbeitsausführung waren zusätzliche Arbeiten – in erster Linie aus denkmalpflegerischen Überlegungen – notwendig, die nicht mit dem ursprünglich bewilligten Baukredit gedeckt werden konnten. Diese Arbeiten umfassten:

- Spenglerarbeiten: Die beiden bestehenden Treppenhaus-Zwiebeldächer in Kupfer mussten ersetzt statt nur Instand gesetzt werden. Dies aufgrund des sehr schlechten Zustands, welcher zunächst nicht erkannt worden war. Zudem war einst vorgesehen, die bei sämtlichen Gebäudeecken vorhandenen und unterschiedlichen Rinnenkasten durch ein einfaches Modell zu ersetzen, worauf die Denkmalpflege intervenierte und die Rekonstruktion der ursprünglichen Rinnenkasten einforderte.
- Wandoberflächen: Die vorhandenen Oberflächen vermittelten zunächst einen guten Eindruck. Es stellte sich jedoch rasch heraus, dass der Wandaufbau über die Jahre hinweg infolge nicht fachgerechter Behandlung beschädigt worden war. Anstriche in Ölfarbe wurden mit Kunstharzfarbe, Dispersionsfarbe und teilweise mit Tapeten überdeckt. Die «Unverträglichkeit» der Materialien führte dazu, dass der Wandputz versandete und keine dauerhafte Haftgrundlage mehr gewährte; als der Gipser die Vorbehandlung ausführte, begann sich der Wandaufbau abzulösen. Folglich mussten Wandaufbau sowie teilweise Deckenverkleidungen wiederhergestellt werden.
- Unterlagsboden: In der gesamten Liegenschaft war der Unterlagsboden mit Parkett oder Teppich abgedeckt. Nach Rückbau der Teppichbeläge musste festgestellt werden, dass der vorhandene Unterlagsboden lediglich aus einer Kieselschüttung mit einer 3 – 4 mm starken Xyolitabdeckung (Holz-Zementglattstrich) bestand. Dieser Untergrund ist für einen Parkettbelag ungeeignet; eine zusätzliche Entkoppelungsplatte musste verlegt werden. Dank dieser Massnahme konnte dafür darauf verzichtet werden, einen neuen Unterlagsboden zu verlegen.
- Türen und Schränke: Die vorhandenen Einbauten (z.B. gestemmte und verglaste Zimmertüren) sowie die originalen Einbauschränke sollten erhalten und nur deren Oberflächen erneuert werden. Durch die letzten Nutzenden (Zwischennutzung) vor dem Umbau der Liegenschaften wurden diese Bauteile stark beansprucht bzw. beschädigt, einzelne Bauteile wie Schranktüren und Einrichtungen waren zudem nicht mehr auffindbar. Entsprechend mussten diese Elemente ersetzt oder erneuert werden.

Die Betriebskommission des Fonds genehmigte am 12. September 2014 einen Nachkredit für die Gesamtanierung der Liegenschaft Stauffacherstrasse 80, 80a, 82 in der Höhe von Fr. 280 000.00. Der Gemeinderat genehmigte diesen am 1. April 2015. Da das Bauvorhaben infolge des Nachkredits die Gemeinderatskompetenz von 5 Mio. Franken überstieg, fiel es gemäss Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) in die abschliessende Kompetenz des Stadtrats, welcher den Nachkredit mit SRB 2015-334 am 27. August 2015 genehmigte.

Die Bauarbeiten wurden während dem Bewilligungsverfahren zur Gewährung des Nachkredits nicht unterbrochen, da Schadenersatzforderungen der neuen Mieterschaft drohten für den Fall, dass die Liegenschaft nicht zum vereinbarten Termin zur Verfügung gestanden wäre. Aus diesem Grund löste die Verwaltung die Ausgaben aus, bevor der Stadtrat als zuständiges Organ über den Nachkredit entscheiden konnte. Damit kam der Sanktionsmechanismus gemäss Artikel 5 Absatz 3 – 5 der Verordnung vom 27. Februar 2001 über die Organisation der Stadtverwaltung (Organisationsverordnung; OV; SSSB 152.01) zur Anwendung. Die Überschreitung des Investitionskredits von mehr als 2 % (hier: 5,63 %) führte dazu, dass der Globalkredit der verursachenden Dienststelle im Jahr 2018 einmalig um 10 % der gesamten Kreditüberschreitung gekürzt wurde. Im Produktgruppen-Budget 2018 wurde die Sanktion wie folgt kommuniziert und umgesetzt: *«Gemäss Stadtratsbeschluss vom 27. August 2015, 2015-334, Ziffer 2 (Sanktionsmechanismus gegen zu späte Nachkredite) muss die Dienststelle ISB aufgrund der Kreditüberschreitung im Kredit «86000777 Gesamtanierung der Liegenschaften Stauffacherstrasse 80, 80a und 82» einmalig ihr Globalbudget um Fr. 28 000.00 kürzen. Diese Kürzung wird wie folgt umgesetzt: ISB, konkret das Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen,*

hat im Jahr 2018 das Budget für Honorare für Dienstleistungen Dritter gegenüber 2017 um Fr. 28 000.00 gekürzt».

3. Kreditabrechnung

| | | | | | |
|---------------------------------|------|----------|------|-----|--------------|
| Interimskonto | Kto. | 86000777 | | Fr. | 5 248 651.95 |
| Wertvermehrender Anteil | Kto. | 10840920 | 50 % | Fr. | 2 624 325.95 |
| Unterhalt z.L. Erneuerungsfonds | Kto. | 34300703 | 50 % | Fr. | 2 624 326.00 |
| genehmigter Kredit | | | | Fr. | 5 250 000.00 |
| effektive Kreditkosten | | | | Fr. | 5 248 651.95 |
| Kreditunterschreitung | | | | Fr. | 1 348.05 |

4. Begründung der Mehr- und Minderkosten/-leistungen

4.1. Minderkosten

| | | |
|--|------------|-----------------|
| - Abrechnungsdifferenz gegenüber der Kostenvorgabe | Fr. | 1 348.05 |
| Minderkosten | Fr. | 1 348.05 |

4.2. Zusammenfassung

| | | |
|------------------------------|------------|-----------------|
| Minderkosten | Fr. | 1 348.05 |
| Kreditunterschreitung | Fr. | 1 348.05 |

5. Vermerk des Finanzinspektorats

Das Finanzinspektorat der Stadt Bern hat die Kreditabrechnung mit Bruttoinvestitionen von Fr. 5 248 651.95 am 23. April 2018 geprüft und Folgendes festgehalten:

Aufgrund unseres Prüfungsergebnisses empfehlen wir der Betriebskommission, die Kreditabrechnung betreffend «Stauffacherstrasse 80, 80a + 82, 3014 Bern, Gesamtsanierung; Baukredit» mit Nettoausgaben von Fr. 5 248 651.95 zu genehmigen und zur abschliessenden Genehmigung an den Stadtrat weiterzuleiten.

Es empfiehlt die Genehmigung.

Leiterin Finanzinspektorat: sig. S. Wagner Revisor: sig. P. Berner

Antrag an die vorberatende Kommission

1. Die Kommission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt (FSU) genehmigt *einstimmig* im Sinne von Artikel 53 GO in Verbindung mit Artikel 25 Absatz 3 GRSS die vom Gemeinderat vorgelegte Kreditabrechnung betreffend 86000777, Fr. 00 000 000.**0095**, Eingabe Projektbezeichnung, allfällige Zusatzbezeichnung gemäss SRB in voller Länge (dieser **Text wird auch direkt in den Antrag am Schluss übernommen**)

| | | |
|--|-----|--------------|
| Verpflichtungskredit GRB 2013-1051 vom 21. August 2013 | Fr. | 4 970 000.00 |
| Verpflichtungskredit SRB 2015-334 vom 27. August 2015 | Fr. | 280 000.00 |
| Verpflichtungskredit Total | Fr. | 5 250 000.00 |
| Bruttoinvestition | Fr. | 5 248 651.95 |
| Kreditunterschreitung (00,009 %) | Fr. | 1 348.05 |

Eventualantrag an den Stadtrat

Der Stadtrat genehmigt die vom Gemeinderat vorgelegte Kreditabrechnung, Gesamtsanierung der Liegenschaften Stauffacherstrasse 80, 80a und 82, Bern; Kreditabrechnung

| | | |
|--|-----|---------------|
| Verpflichtungskredit GRB 2013-1051 vom 21. August 2013 | Fr. | 4 970 000.00 |
| Verpflichtungskredit SRB 2015-334 vom 27. August 2015 | Fr. | 280 000.00 |
| Verpflichtungskredit Total | Fr. | 00 000 000.00 |
| Bruttoinvestition | Fr. | 5 248 651.95 |
| Kreditunterschreitung (00,009 %) | Fr. | 1 348.05 |

Bern, 19. September 2018

Der Gemeinderat