

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Parkanlage Holligen Nord; Erhöhung des Gesamterstellungskredits (Nachkredit)

1. Worum es geht

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben am 15. Mai 2011 die Überbauungsordnung Holligen angenommen und damit einer Aufhebung des Familiengartenareals Mutachstrasse zugunsten einer Wohnzone und einer Freifläche FA für die öffentliche Parkanlage Holligen Nord zugestimmt. Hierfür führte der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, vertreten durch Immobilien Stadt Bern, zusammen mit dem Stadtplanungsamt im Jahr 2017 einen kombinierten Wettbewerb (Investoren- und Projektwettbewerb) durch. Das Projekt «Huebergass» ging als Siegerprojekt hervor.

Am 25. Februar 2021 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 2021-46 den Gesamterstellungskredit für die Realisierung der Parkanlage in der Höhe von 3,75 Mio. Franken bewilligt. Im August 2022 starteten die Arbeiten zur Erstellung der Parkanlage Holligen. Im Frühjahr 2023 wurde die erste Etappe abgeschlossen. Zurzeit wird die zweite und letzte Etappe ausgeführt. Man befindet sich also mitten in den Bauarbeiten.

Das seit Anfang 2022 herrschende sehr volatile Preisumfeld (Energie, Rohstoffe, usw.) und unvorhersehbare Baugrundverschmutzungen führten zu deutlichen Mehrkosten. Die Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün (PVS) wurde in der Sitzung vom 2. Februar 2023 über den Sachverhalt informiert. Es wurden gebundene Mehrkosten von total Fr. 570 000.00 angemeldet. Im weiteren Projektverlauf entstanden trotz erheblicher Sparbemühungen weitere Mehrkosten in Höhe von Fr. 375 000.00, welche nicht kompensiert werden können.

Für die gesamten Mehrkosten beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat vorliegend eine Erhöhung des Gesamterstellungskredits (Nachkredit) um Fr. 945 000.00 auf Fr. 4 695 000.00. In Absprache mit dem Finanzinspektorat wird auf eine Aufteilung in gebundene und nicht-gebundene Mehrkosten verzichtet und der gesamte Nachkredit von Fr. 945 000.00 dem Stadtrat zur Bewilligung unterbreitet.

2. Zusammenstellung und Begründung der Mehrkosten

Die vorliegende Krediterhöhung begründet sich durch eine Verkettung von nicht vorhersehbaren Umständen, welche nachfolgend erläutert werden.

- 2018/2019 lag bereits ein baubewilligungsreifes Projekt vor. Die Baueingabe des Parkprojekts wurde jedoch aufgrund der Prüfung von Synergien mit einem Drittprojekt zurückgehalten.
- 2020 wurde der Beschluss gefällt, dass die Integration des Drittprojekts nicht realisiert werden soll; das Projekt musste erstmals angepasst werden.
- 2020 wurde die Baueingabe fertig erstellt, konnte jedoch nicht eingereicht werden, weil der Kreditbeschluss aufgrund der städtischen Sparmassnahmen verschoben und ein Sparauftrag formuliert wurde. Das Projekt musste erneut angepasst und zusätzlich redimensioniert werden.
- 2021 wurde das redimensionierte Projekt durch den Stadtrat mit generell wenig Reserven jedoch mit einer Aufstockung von Fr. 250 000.00 zugunsten der Grundmöblierung, Spielangebote und der Infrastruktur Jugend bewilligt.

- 2021 und 2022 traten grosse Beschaffungsprobleme aufgrund der damaligen Unsicherheiten und Kostensteigerungen an den Märkten auf, bedingt durch die Pandemie und den Beginn des Ukrainekriegs. Einige Beschaffungen mussten deshalb mehrfach ausgeschrieben werden.
- 2023 wurden während den bereits laufenden Bau- und Planungsarbeiten weitere Sparmassnahmen im Umfang von circa Fr. 100 000.00 umgesetzt, um die sich abzeichnende Kostenüberschreitung abzuwenden. Dabei wurden unter anderem die Pflanzqualitäten reduziert und bauliche Elemente nochmals vereinfacht oder weggelassen. Trotz dieser Sparmassnahmen konnten die Mehrkosten nicht ausgeglichen werden.

Neben dem höheren Preisniveau durch die Teuerung, welches mehr als die Hälfte der Mehrkosten ausmacht, und die erwähnten Unsicherheiten an den Märkten spielten auch bauliche Gründe eine Rolle für die Mehrkosten. Bei den Bauarbeiten traf man auf stärkere Baugrundverschmutzungen und Grundwassereintritte als angenommen. Die Bauarbeiten wurden nicht unterbrochen, da sofort weitere Mehrkosten entstanden wären. Diese gebundenen Mehrkosten wurden an der PVS-Sitzung vom 2. Februar 2023 bereits angemeldet.

Sparmassnahmen im Rahmen der Investitionskostenrechnung in den Jahren 2020 und 2021 bedingten Umplanungen in mehreren Etappen. Diese Kosten wurden im Nachhinein betrachtet unterschätzt. Die erwähnten mehrfachen Ausschreibungen aufgrund von Beschaffungsproblemen wiederum verursachten Planungskosten und Bauunterbrüche. Die Unterbrüche hatten eine verlängerte Bauzeit zur Folge, welche wiederum Mehrkosten aufgrund verlängerter Standzeiten für die Bauinstallationen und Abschränkungen mit sich brachten. Die im Zuge der Sparmassnahmen bereits erheblich gekürzten Projektreserven vermochten diese Umplanungskosten nicht aufzufangen. Im vorliegenden Nachkredit werden Reserven für Unvorhergesehenes eingestellt, da die Bauarbeiten immer noch nicht abgeschlossen sind.

Die genannten Einflussfaktoren und die damit verbundenen Folgen sind derart vielschichtig miteinander verknüpft, dass die resultierenden Mehrkosten zwar grob kategorisiert, jedoch nicht positionsscharf nach gebundenen und nicht-gebundenen Mehrkosten getrennt werden können. Gebundene Mehrkosten wären zum Beispiel indexgebundene Teuerungen oder auch unvorhergesehene Baugrundrisiken. In Absprache mit dem Finanzinspektorat wurde entschieden, dass die entstandenen Mehrkosten approximativ in Kostenblöcken ausgewiesen werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die auslösenden globalen Faktoren, den Projektverlauf und die daraus resultierenden Auswirkungen sowie die damit verbundenen Mehrkosten in den verschiedenen Kostenkategorien auf. Diese sind als approximativer Prozentanteil der Nachkreditsumme zu verstehen.

Matrix zu den Mehrkosten

	2018 / 2019	2020	2021	2022 / 2023	2024
Globale Ereignisse		Covid 19	Suezkanal blockiert	Überfall Russland auf Ukraine Energie-Krise Inflation	
Projektverlauf	Projekt auf Kurs baueingabereif Prüfung von Synergien mit Drittprojekt	Entscheid und Beschluss Verzicht auf Integration Drittprojekt Fertiges Bauprojekt gestoppt aufgrund Sparmassnahmen	Redimensioniertes Projekt wird durch SR beschlossen	Ab Sommer 2022 Bauarbeiten Parkanlage Unerwartete Baugrundverschmutzungen	
Approx. Anteile Mehrkosten Nachtragskredit (100 %)	Honorare für Projektanpassung ca. 3 – 7 %	Honorare für Projektüberarbeitung ca. 8 – 12 %	Honorare für Durchführung erneute Submissionen ca. 1 – 5 %	Längere Standzeit Installation aufgrund Bauzeitverlängerung ca. 5 – 9 % Stark gestiegenes Preisniveau ca. 50 – 54 % Honorare für Planung Sparmassnahmen ca. 1 – 5 % Bau- und Entsorgungskosten Baugrund ca. 6 – 10 %	Reserve für Unvorhergesehenes, laufende Arbeiten Parkteil West ca. 9 – 13 %

3. Termine und weiteres Vorgehen

Die Arbeiten der ersten Etappe (Parkteil Ost) wurden im März 2023 abgeschlossen. Die Arbeiten der zweiten Etappe (Parkteil West) sind in vollem Gange. Die Bauvollendung und Inbetriebnahme ist für Juni 2024 geplant.

4. Zusammenstellung der Kosten

		Kosten gem. SRB 2021-46	Mehrkosten	Summe
Gesamterstellung Parkanlage Holligen Nord, neu	Fr.	3 403 000.00	936 300.00	4 339 300.00
Kostenungenauigkeit, Unvorhergesehenes (10 %), unverändert	Fr.	315 000.00	0.00	315 000.00
KiöR-Beitrag, neu	Fr.	32 000.00	8 700.00	40 700.00
Total	Fr.	3 750 000.00	945 000.00	4 695 000.00
davon Anteil zu Lasten der Spezialfinanzierung «Planungsmehrwertabschöpfung altrechtlich»	Fr.	3 000 000.00	945 000.00	3 945 000.00
davon Anteil zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. I5200151	Fr.	750 000.00	0.00	750 000.00

Gemäss Artikel 2 Absatz 1 des Reglements über die Spezialfinanzierung für Kunst im öffentlichen Raum (KiöR-Reglement; KiöRR; SSSB 423.1) ist in Baukrediten für öffentlichen Bauten und Anlagen der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadt-

grün/ein Prozent der über den allgemeinen Haushalt finanzierten Baukosten (Kreditsumme inkl. Planungs-/ Projektierungskredit) für Kunst im öffentlichen Raum vorzusehen und in die Spezialfinanzierung einzulegen, höchstens aber Fr. 500 000.00 im Einzelfall. Der entsprechende Betrag von Fr. 10 000.00 ist in die Baukreditsumme eingerechnet.

5. Finanzierung via Spezialfinanzierung «Abgeltungen der Planungsmehrwerte»

Die anteilmässige Finanzierung des vorliegenden Nachkredits aus der Spezialfinanzierung «Planungsmehrwertabschöpfung altrechtlich» wurde geprüft. Es stehen Mittel zur Verfügung, sodass der Nachkredit von Fr. 945 000.00 vollständig aus diesen Mitteln finanziert werden kann.

6. Beiträge Dritter

Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten.

7. Folgekosten

7.1 Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten ändern sich nicht. Sie sind analog SRB 2021-46 aufgeführt. Es werden nur die Nettoinvestitionen aktiviert und abgeschrieben, d.h. von den Bruttoinvestitionen werden der Beitrag aus der Spezialfinanzierung «Planungsmehrwertabschöpfung altrechtlich» in Abzug gebracht.

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	40. Jahr
Anschaffungs-/Restbuchwert	750 000.00	731 250.000	712 500.00	18 750.00
Abschreibung 2.5 %	18 750.00	18 750.00	18 750.00	18 750.00
Zins 1.30 %	9 750.00	9 505.00	9 265.00	245.00
Kapitalfolgekosten	28 500.00	28 255.00	28 015.00	18 995.00

7.2 Pflegekosten

Für die Pflege fallen keine zusätzlichen Kosten an.

7.3 Werterhalt Stadtgrün Bern

Bei einer Anlage von Stadtgrün Bern wird mit einem jährlichen Wertverzehr von 2.1 % der Investitionskosten gerechnet. Dieser Betrag muss für den Werterhalt zur Verfügung stehen. Der Werterhalt setzt sich aus einem Anteil Pflege (1.3 %; zu Lasten Budget), dem Teil Instandhaltung (0.3 %; zu Lasten Budget) und aus der Instandsetzung (0.5 %; zu Lasten Investitionsrechnung) zusammen.

a. Instandhaltung

Für die Instandhaltung werden 0.3 % der Investitionssumme nötig. Die Instandhaltung stellt durch regelmässige und einfache Massnahmen die Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks sicher. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleinerer Schäden mit ein. Wird der funktionelle Unterhalt konsequent durchgeführt, können die Lebensdauer der Anlage markant verlängert und die Gebrauchstauglichkeit dauerhaft sichergestellt werden. Damit könnte auch der Problematis des vorzeitigen Wertzerfalls begegnet werden. Für die Parkanlage Holligen betragen die Instandhaltungskosten künftig zusätzlich Fr. 14 085.00. Diese Mittel werden im nächsten APF/Budget 2025-2028 als Investitionsfolgekosten (IFK) eingeplant.

b. Instandsetzung

Die Instandsetzung bestehender Anlagen ist durch die Erhöhung des Grüntopfs und die Instandsetzungsplanung abgedeckt. Rein rechnerisch müssen hierfür jährlich 0.5 % der Investitionssumme bzw. Fr. 23 475.00 zur Verfügung stehen.

8. Bedeutender Stadtteilpark

Das Angebot an öffentlichen Grünräumen im Stadtteil III ist nach wie vor knapp. Die Parkanlage Holligen Nord soll ein Park für alle mit Nutzungsmöglichkeiten für Jung und Alt sein und Raum bieten für Veranstaltungen aus dem Quartier und für das Quartier. Sie ist in einem langjährigen und breiten partizipativen Prozess gemeinsam mit Quartier- und Zielgruppenvertretungen entwickelt worden und wird nun in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung umgesetzt. Die Anlage basiert auf dem Konzept des «lernenden Parks». Dies bedeutet, dass der Park offen für Veränderungen ist und nebst den gewohnten, erlebensorientierten Aneignungsformen (durch Spiel, Erholung und dergl.) auch Möglichkeiten zum persönlichen Engagement vor Ort (durch das Mitgestalten und durch die Beteiligung bei der Entwicklung selbst) bieten soll. Für dieses schweizweit einzigartige Konzept wurde Stadtgrün Bern 2023 mit einem «Hasen» der Architekturzeitschrift «Hochparterre» ausgezeichnet.

9. Klimaverträglichkeitsbeurteilung

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements (KR; SSSB 820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten. Das Projekt trägt mittels Massnahmen im Sinne von Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben e und f des Klimareglements (Treffen von Massnahmen zur Klimaanpassung sowie Reduktion der grauen Emissionen) zur Zielerreichung des Absenkpfeils bei. Als Klimaanpassungsmassnahmen seien genannt: Pflanzung von zusätzlichen Bäumen und Grossgehölzen, Massnahmen zur Versickerung des Regenwassers vor Ort und Schaffung einer offenen Wasserfläche zur lokalen Kühlung und damit kleinräumigen Verbesserung des Stadtklimas. Verwendung von Niedertemperaturasphalt als Alternative zu Standardmischgut im Bereich der Mutachstrasse zur Reduktion der grauen Energie. Wiederverwendung von bestehenden Elementen aus dem Vorpark im Spielbereich des Parks.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Parkanlage Holligen Nord; Erhöhung des Gesamterstellungskredits (Nachkredit).
2. Er bewilligt eine Erhöhung des Gesamterstellungskredits für die Parkanlage Holligen Nord (Nachkredit) um Fr. 945 000.00 auf insgesamt Fr. 4 695 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto IN520-001066 (I5200151) (Kostenstelle 520100, PG 520200).
3. Er beschliesst, einen zusätzlichen Betrag von Fr. 945 000.00 aus der Spezialfinanzierung Konto Nr. 1500/29300500 betreffend «Planungsmehrwertabschöpfung altrechtlich» zu entnehmen. Gesamthaft betragen die Entnahmen aus der Spezialfinanzierung nun Fr. 3 945 000.00. Der Gesamtbetrag wird dem Investitionsbetrag angerechnet und nur der Nettoinvestitionsbetrag wird aktiviert.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 28. Februar 2024

Der Gemeinderat