

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Centralweg 9/9a, 3013 Bern: Realisierung Neubau „Baumzimmer“; Ausführungskredit

1. Worum es geht

Im Mai 2010 hat der Gemeinderat - als Resultat eines breit abgestützten Planungsprozesses - die Quartierplanung Stadtteil V (Breitenrain/Lorraine) in Kraft gesetzt. Sie ist Grundlage für Entscheide zur Nutzung, Erschliessung und Gestaltung der Bauzonen und zur Weiterentwicklung der bau- und planungsrechtlichen Instrumente. Der Stadtteil V gilt heute als urban und weltoffen, ist dabei aber doch überschaubar und mit dem Stadtzentrum bestens verbunden.

Basierend auf diesen Voraussetzungen soll sich das Lorraine-Quartier mit seiner städtischen Lebensqualität unter Beibehaltung der heutigen charakteristischen Nutzungsmöglichkeiten entwickeln. Dafür ist am Centralweg 9/9a ein Neubau mit Wohn- und Ateliernutzung geplant. Auf die ökologische Bauweise wird Wert gelegt. Deshalb soll der Neubau auch den Anforderungen von MINERGIE P-ECO entsprechen. Ziel ist, ein Projekt mit optimalem Kosten-Nutzen-Verhältnis zu realisieren.

Zur Realisierung des Projekts wurde im Jahr 2010 ein öffentlicher anonymer Projektwettbewerb durchgeführt. Insgesamt wurden 62 Wettbewerbsprojekte eingereicht und im Herbst 2010 vom Preisgericht eingehend geprüft. Das daraufhin erkorene Siegerprojekt „Baumzimmer“ sieht einen einfachen schlanken Baukörper vor und bildet die Fortsetzung der bestehenden nördlichen Gebäudezeile.

In der Zwischenzeit wurde das Projekt weiterbearbeitet, kostenoptimiert und dem Ausschuss des Preisgerichts erneut zur Begutachtung vorgelegt. Der Ausschuss kam im Dezember 2011 zum Schluss, dass die Wettbewerbskriterien nach wie vor erfüllt sind und das überarbeitete Projekt dem rangierten 1. Preis entspricht.

2. Ausgangslage

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hatte an ihrer Sitzung vom 8. Mai 2009 entschieden, das Grundstück am Centralweg 9/9a im Lorraine-Quartier im eigenen Portfolio zu belassen, einen Neubau für bezahlbaren Wohnraum anzubieten und maximal 10 % Arbeitsnutzung zu realisieren. Vorgegeben wurde dabei, dass der Neubau den Kriterien von MINERGIE P-ECO entsprechen und damit hohen Nachhaltigkeitsansprüchen genügen solle.

Zur Gewährleistung der architektonischen Qualität und der hohen Anforderungen in Bezug auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft wurde ein offener anonymer einstufiger Projektwettbewerb durchgeführt.

Die Betriebskommission des Fonds hat anlässlich der Sitzung vom 10. Dezember 2010 Kenntnis vom Bericht des Preisgerichts genommen. Die Liegenschaftsverwaltung wurde beauftragt, das Siegerprojekt „Baumzimmer“ weiter zu bearbeiten, die Empfehlungen des Preisgerichts aufzunehmen und ein Baugesuch einzureichen.

3. Das Bauprojekt

Das Wettbewerbsprojekt

Das siegreiche Bauprojekt „Baumzimmer“ stammt von der Berner Architektin Ursula Egger und Team K Architekten aus Burgdorf. Ein einfacher schlanker Baukörper schliesst das vorhandene Geviert gegenüber dem Centralweg ab. Der Neubau bildet die Fortsetzung der nördlichen Gebäudezeile. Mit der südlichen Kopfausbildung setzt der neue Baukörper volumetrisch und nutzungsmässig zusammen mit dem gegenüberliegenden Eckgebäude Centralweg 1 einen Akzent im bestehenden Quartier.

Das Projekt sieht einen begrünten, westseitigen Hofraum ähnlich der nördlichen Bebauung vor. Er wird geprägt durch verschiedene Nadel- und Laubbäume. Die privaten Aussenräume im Erdgeschoss und die Balkone der Wohnungen im Obergeschoss werden durch ellipsenförmige, luftige und unkonventionelle „Baumzimmer“ gebildet und sind über einen Steg zu erreichen. Die Balkone bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, in und neben den Baumkronen den Grünraum im wahrsten Sinne des Worts mitten drin zu erleben. Die stimmigen „Baumzimmer“ schaffen für die Wohnungen identitätsstiftenden Charakter und interessante zwischenräumliche Bezüge. Im Erdgeschoss verfügen die Wohnungen über private Sitzplätze, die restliche Fläche des abwechslungsreichen Grün- und Spielbereichs steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

Raumprogramm

Die Organisation der Wohnungen ist einfach und klar. Strassenseitig liegen in einer schmalen Zone die Korridor- und Treppenerschliessungen und die Nassräume, gefolgt von Wohnungskorridoren und Schrankfronten. Dagegen sind sämtliche Zimmer hofseitig nach Westen angeordnet. Das sogenannte „Durchwohnen“ mit Kochen und Essen im Osten und Wohnen im Westen durchdringt die Zonen und bietet so den Wohnungen eine ganztägige Besonnung.

Angeboten werden neben dem Atelierteil insgesamt 13 Wohnungen. Der vielseitige Wohnungsmix sieht verschieden grosse Wohnungen von 2 ½ bis 5 ½ Zimmern vor. Es besteht die Möglichkeit, auch Maisonette- (Atelierwohnungen) und Grosswohnungen (Familien und Wohngemeinschaften) zu realisieren; diese Flexibilität bleibt gewährleistet. Die grossen raumhohen Fenster belichten die Räume ideal und schaffen interessante Innen- und Aussenbezüge.

Tragwerkkonzept

Nach Vorliegen einer ersten Kostenschätzung (+/- 15 %) vom August 2011 musste das Vorprojekt intensiv überarbeitet und die Kosten optimiert werden. Aus Kostengründen wird von einem reinen Holzbau abgesehen und neu ein sogenannter Hybrid in Mischbauweise mit Stahlbetonskelett und vorgehängter Holzfassade geplant. Mit dieser Massnahme konnten die prognostizierten Baukosten massiv gesenkt werden. Konkret wurden so Fr. 920 000.00 oder annähernd 12 % eingespart. Der diesbezügliche Planungsaufwand aller Beteiligten beläuft sich für die Mehrkosten der Umprojektierung vom reinen Holzbau zum Hybrid auf rund Fr. 50 000.00.

Haustechnik

Die Haustechnik ist in Installationsschächten und in Vorwandsysteme eingebaut. Die Elektroinstallationen sind im üblichen Standard gehalten. Fest eingebaute Beleuchtungen werden mit Energiesparlampen versehen, Elektroapparate in der höchst möglichen Energieeffizienzklasse verwendet. Bei den Sanitärinstallationen ist ein normaler Standard vorgesehen.

Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch zwei Luft/Wasser-Wärmepumpenanlagen bestehend aus Wärmepumpe, Speicher und Wassererwärmer. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.

Nachhaltigkeit

Das Projekt weist ideale Werte für eine Ausführung nach dem geforderten Standard MINERGIE-P-ECO aus und entspricht damit den hohen Nachhaltigkeitsansprüchen. Das Neubauprojekt wird damit dem Label „Energie-Stadt Gold“ gerecht.

Parkplatzkonzept

Laut der Berechnung Abstellplätze für Personenwagen gemäss Artikel 55ff der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) sind insgesamt elf Abstellplätze gefordert. Das Bauprojekt sieht aber nur insgesamt drei Abstellplätze am nördlichen Rand der Parzelle vor, acht weitere müssten somit neu geschaffen werden.

Entgegen dem Wettbewerbsprojekt soll auf eine Einstellhalle und somit auf die Realisierung der acht noch fehlenden Abstellplätze verzichtet werden. Gründe dafür sind unter anderem die engen Platzverhältnisse innerhalb der Parzelle sowie unverhältnismässig hohe Investitionskosten. Die zuständige Liegenschaftsverwaltung hat diverse Abklärungen über Nachfrage und Bedarf zu Auto-Abstellplätzen im Lorraine-Quartier gemacht und festgestellt, dass im Quartier bereits heute jederzeit freie Parkplätze zur Miete zur Verfügung stehen. Aus einer Marktstudie aus dem Jahr 2007 geht zudem hervor, dass in der Stadt Bern 8 800 Haushalte bereit wären, in eine autofreie Siedlung umzuziehen und vertraglich auf den Besitz eines Autos zu verzichten.

Das unmittelbar nördlich der Lorrainebrücke gelegene Quartier ist zentrums- und bahnhofsnah gelegen und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Verschiedene Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft Centralweg 9/9a.

In der gesamten Stadt Bern haben bereits heute ca. 47 % aller Haushalte kein Auto; im Lorraine-Quartier dürfte dieser Anteil noch höher liegen. Der Gemeinderat ist deshalb der Ansicht, dass es für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter zumutbar ist, wenn nur insgesamt drei Abstellplätze angeboten werden.

Mit der Reduktion von elf auf drei Abstellplätze fallen Ersatzabgaben gemäss Reglement vom 8. Juni 2000 über die Ersatzabgabe für Autoabstellplätze (Parkplatzersatzabgabereglement; PPER; SSSB 761.61) in der Höhe von ungefähr Fr. 63 000.00 an. Demgegenüber steht die Kosteneinsparung für die Einstellhalle in der Höhe von Fr. 945 000.00.

Gestaltung Strassenraum

Der Quartierplan für den Stadtteil V sieht vor, den Strassenraum Centralweg aufzuwerten. Das Siegerprojekt „Baumzimmer“ zeigt - wie gemäss Programm gefordert - einen Vorschlag zur Gestaltung dieser öffentlichen Strasse. Eine Projektgruppe, bestehend aus Vertreterinnen

und Vertretern der Präsidialdirektion, der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün und der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik hat diesen Vorschlag nun weiterverfolgt.

Nachbarschaftliche Abhängigkeiten

Der Fonds ist am Erwerb der Nachbarliegenschaft Lagerweg 12, 3013 Bern, interessiert. Aus diesem Grund wurde auch ein unverbindliches Kaufangebot abgegeben. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Projekt Centralweg 9/9a und dem Kauf der Liegenschaft Lagerweg 12 besteht aber nicht. Unbestritten bleibt jedoch, dass durch den Erwerb der Liegenschaft Lagerweg 12 die baurechtliche Grundlage für die Realisation der „Baumzimmer“ (Balkone) vereinfacht würde; insbesondere wäre die Einräumung eines sogenannten Näherbaurechts ohne weiteres möglich. Die Realisation des Projekts ist aber auch ohne Näherbaurecht möglich. Im ungünstigsten Fall müsste der Neubau jedoch mit einer reduzierten Anzahl von „Baumzimmern“ errichtet werden.

4. Kosten/Finanzierung/Wirtschaftlichkeit

<u>Anlagekosten</u>	Beträge inkl. 8 % Mwst.	
Landwert (Buchwert)	Fr.	156 000.00
Vorbereitung	Fr.	715 000.00
Gebäude inklusive Honorare	Fr.	7 795 000.00
Sonderprojekte	Fr.	50 000.00
Ersatzabgabe für Wegfall Einstellhalle	Fr.	63 000.00
Reserven	Fr.	200 000.00
Total Kosten (inklusive Projektierungskredit)	Fr.	8 979 000.00

Gemäss der Kostenschätzung +/- 15 % vom 23. Dezember 2011 setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

<u>Zusammensetzung Kredit zur Projektausführung</u>	Beträge inkl. 8 % Mwst.	
Vorbereitung	Fr.	715 000.00
Gebäude inklusive Honorare	Fr.	7 795 000.00
Sonderprojekte	Fr.	50 000.00
Ersatzabgabe für Wegfall Einstellhalle	Fr.	63 000.00
Reserven	Fr.	200 000.00
Total Kosten (inklusive Projektierungskredit)	Fr.	8 823 000.00

5. Mieten

Die vorgesehenen Mieten für die neuzubauenden Wohnungen entsprechen den Vorgaben des Projekts sowie der Aufgabenstellung aus dem Wettbewerbsprogramm, welches vorsah, das Wohnungsangebot am Centralweg 9/9a auf die Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung von Bern und die Nachfrage im Quartier auszurichten. Die Quadratmeter-Preise für die zehn 2 ½ bis 5 ½ Zimmerwohnungen liegen bei Fr. 210.00 pro Quadratmeter im Jahr, jene für das Atelier und die drei Attikawohnungen bei jährlich Fr. 250.00 pro Quadratmeter. Die Mieten können allerdings nur deshalb moderat gestaltet werden, weil der Fonds das Projekt mit einem

Beitrag in der Höhe von 2,65 Mio. Franken massiv subventioniert. Das Projekt zeigt exemplarisch, dass sich hohe gestalterische und energetische Ansprüche und günstiges Bauen gegenseitig ausschliessen.

<u>Objekt</u>	<u>Lage</u>	<u>HNF</u>	<u>Nettomiete mtl</u>	<u>m²/Jahr</u>
Atelier	EG	86.80 m2	Fr. 1 804.00	Fr. 250.00
5 ½ Maisonette-Whg	EG/1. OG	127.00 m2	Fr. 2 223.00	Fr. 210.00
4 ½ Whg	EG	102.60 m2	Fr. 1 796.00	Fr. 210.00
3 ½ Whg	EG	85.20 m2	Fr. 1 491.00	Fr. 210.00
5 ½ Whg	1. OG	121.20 m2	Fr. 2 121.00	Fr. 210.00
4 ½ Whg	1. OG	102.80 m2	Fr. 1 799.00	Fr. 210.00
3 ½ Whg	1. OG	85.20 m2	Fr. 1 491.00	Fr. 210.00
5 ½ Whg	2. OG	121.20 m2	Fr. 2 121.00	Fr. 210.00
4 ½ Whg	2. OG	102.80 m2	Fr. 1 799.00	Fr. 210.00
3 ½ Whg	2. OG	85.20 m2	Fr. 1 491.00	Fr. 210.00
2 ½ Whg	2. OG	66.30 m2	Fr. 1 160.00	Fr. 210.00
2 ½ Whg	Attika	57.60 m2	Fr. 1 200.00	Fr. 250.00
3 ½ Whg	Attika	80.60 m2	Fr. 1 679.00	Fr. 250.00
4 ½ Whg	Attika	109.20 m2	Fr. 2 275.00	Fr. 250.00

Renditeberechnung

Landwert	Fr.	156 000.00
Baukosten	Fr.	8 823 000.00
Anlagekosten Total	Fr.	8 979 000.00
Abzüglich Beitrag aus Innovations-/Subventionsfonds	Fr.	2 650 000.00
abzüglich Zwischennutzung (Fr. 390 000.00) und Machbarkeit		
Vorprojekt Rechenzentrum (Fr. 50 000.00)	Fr.	440 000.00
zu verzinsende Anlagekosten	Fr.	5 889 000.00
Mietzinsertrag	Fr.	293 400.00
Bruttorendite auf zu verzinsende Anlagekosten		4,98 %
Bruttorendite auf Anlagekosten Total		3,27 %

6. Strategische Bedeutung

Die Wohnbaupolitik ist für den Gemeinderat nach wie vor von grosser Bedeutung. Das Wohnbauprojekt am Centralweg 9/9a ist Teil der Strategie Bern 2020 des Gemeinderats und bedeutend für die Ziele *Bern ist eine wachsende Stadt - Die Stadt Bern fördert innovative Wohnbauprojekte* und *Bern ist eine ökologische Stadt - Die Stadt Bern lebt eine nachhaltige Energiepolitik vor*.

7. Beiträge Dritter

Förderbeiträge der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) des Kantons Bern werden mit dem Baugesuch beantragt. Die Höhe des Förderbeitrags wird vom Kanton (Grossrat) festgelegt.

8. Termine

Kreditgenehmigung durch den Stadtrat
voraussichtlicher Baubeginn
voraussichtliches Bauende

Januar 2013

Frühling 2013

Frühling 2014

Antrag

1. Das Projekt Centralweg 9/9a, 3013 Bern: Realisierung Neubau „Baumzimmer“; Ausführungskredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 8 823 000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 860.503.604.1) bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 12. Dezember 2012

Der Gemeinderat