

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Kornhaus Bern: Bauliche Optimierung; Baukredit****1. Worum es geht**

Mit Volksbeschluss vom 9. Juni 1996 wurde der Baukredit von Fr. 14 880 000.00 für die Innensanierung des Kornhauses und die Neunutzung als Forum für Medien und Gestaltung bewilligt. Am 4. Dezember 1997 stimmte der Stadtrat einem Nachkredit von Fr. 2 650 000.00 für die gleichzeitige Ausführung von baulichen Massnahmen im Kornhauskeller zu. Der Baukredit zulasten der Investitionsrechnung beträgt somit total Fr. 17 530 000.00 (Konto 896.503.040.1).

Die Umbauarbeiten wurden gemäss dem mit dem Baukredit genehmigten Baukonzept ausgeführt und das Kornhaus konnte im Oktober 1998 eröffnet werden. Heute darf man feststellen, dass die Institution Kornhaus bei der Bevölkerung Berns grosse Anerkennung und Popularität erlangt hat. Dazu haben massgeblich das Forum für Medien und Gestaltung, die Kornhausbibliothek, das Stadttheater und die Restaurationsbetriebe – mit dem historischen Keller und dem neuen Café im Erdgeschoss – beigetragen.

Diese erfreulichen Gegebenheiten brachten aber auch Schwachstellen betreffend der Benutzbarkeit des Gebäudes zum Vorschein. Eine viel grössere Anzahl von Personen als ursprünglich angenommen besucht heute die Einrichtungen im Kornhaus. Die Betriebsamkeit innerhalb des Gebäudes hat gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Umfang stark zugenommen. Die daraus entstehenden Konflikte innerhalb der Betriebsabläufe belasten den Betrieb und das Publikum.

Die Stadtbauten Bern haben im Auftrag der Liegenschaftsverwaltung ein Projekt mit Kostenvoranschlag für eine bauliche Optimierung ausgearbeitet. Das Projekt umfasst die folgenden wesentlichen Interventionen:

- Verbesserung der Zugänglichkeit von Seiten Zeughausgasse (behindertengerecht)
- Erhöhung der Kapazität der Liftanlagen (für Personen und Waren)
- Behebung der Schallprobleme zwischen Stadtsaal und Bibliothek sowie der schlechten Nachhallzeiten in den Medienräumen, dem Stadtsaal und in der Bibliothek
- Kundenorientierte Beschriftung von Gebäude und Einrichtungen
- Optimieren der Lüftungsanlagen infolge der höheren Belastung
- Anpassungen an den WC-Anlagen nach Aufhebung der Funktion als öffentliche Toilette
- Einbau von Installationen für Hörbehinderte.

Die Kosten für die geplanten Massnahmen werden auf Fr. 790 000.00 berechnet. Es ist geplant, die Bauarbeiten im Winter/Frühjahr 2006 auszuführen.

2. Ist-Zustand im Kornhaus

Die Einrichtungen im Kornhaus Bern erfreuen sich grosser Beliebtheit unter der Bevölkerung. Die Nutzung durch Besucherinnen und Besucher übertrafen alle Erwartungen. Aus diesem Grund ergeben sich an verschiedenen neuralgischen Punkten Konflikte innerhalb der Betriebsabläufe.

Folgende Problempunkte wurden festgestellt:

- Die Liftanlagen sind überbeansprucht und dadurch defektanfällig – eingeschlossene Passagiere in Liften, Beschädigungen an den Kabinen und lange Wartezeiten sind die Folge.
- Der ursprünglich vorgesehene Zugang zu den oberen Geschossen – vor allem zum Stadtsaal und der Bibliothek – führt durch das Kornhauscafé; dieser Zustand ist für den Restaurationsbetrieb zu einer grossen und unangenehmen Belastung geworden. Rollstuhlfahrende und Personen mit Kinderwagen sowie Lieferanten von Waren müssen den über zwei Treppentritte führenden Zugang von der Zeughausgasse her benützen, was sich ebenfalls als unzumutbare Situation erweist.
- Ein weiteres Problem entstand durch die offene Gestaltung der Räume Stadtsaal und Bibliothek. Die Vermietbarkeit des Stadtsaals (Einsicht über die öffentlich zugängliche Galerie) ist ungenügend und die Lärmbelastung der Bibliothek durch Veranstaltungen im Stadtsaal zeitweise untragbar. Diese Problematik wurde bereits in der Projektphase der Umbauarbeiten erkannt. Der Versuch, mit Rücksicht auf die räumlichen Qualitäten des Stadtsaals ein offenes Raumkonzept zu verwirklichen, hat sich nun in der Praxis nicht bewährt.
- Nachdem die Baubewilligungsbehörde im Sinne des Ortsbildschutzes die Anschriften kritisiert und entsprechende Korrekturen verlangt hatte, wird im Auftrag des Gemeinderats eine einheitliche und für das Objekt verträgliche Beschriftung angestrebt.
- Die Luftqualität – vor allem in den Sommermonaten – entspricht aufgrund der grösseren Auslastung als ursprünglich errechnet nicht den Anforderungen.
- Nach der Eröffnung der WC-Anlage im Casinoparking hat die Toilettenanlage im Kornhaus ihren Öffentlichkeitscharakter verloren; sie ist deshalb den Bedürfnissen der Benutzenden des Kornhauses anzupassen.
- Die von der Interessengemeinschaft Gehörlose und Hörbehinderte der Kantone Bern und Freiburg (IGGH) angebrachten Vorbehalte (Nachteile für Hörbehinderte in den öffentlichen Vortragsräumen) wurden mittels Schallmessungen überprüft. Die Messungen ergaben, dass die Richtlinien von Bund und Kanton nicht eingehalten sind.

3. Das Projekt

In Zusammenarbeit mit den Nutzenden, der Liegenschaftsverwaltung, der Denkmalpflege sowie der IGGH werden folgende Massnahmen zur Umsetzung empfohlen:

- Liftanlagen:
Neue stärkere Motoren sowie eine neue Liftsteuerung sollen eingebaut werden. Die Lifttüren sind zu wenig breit für das Rollmaterial (Paletten) des Restaurants sowie für Anlieferungen des Stadttheaters und des Stadtsaals. Die Türen des rechten Liftes sollen verbreitert werden.
- Gebäudezugang:
Die Zugänglichkeit für Personen und Waren auf der Seite Zeughausgasse soll verbessert

werden. Eine Zugangsrampe für Rollstuhlfahrende, Personen mit Kinderwagen und Warenanlieferung soll eingebaut werden. Im Windfang wird eine LCD Display als gemeinsame Infoplattform eingebaut.

- Konflikt Nutzung Bibliothek - Stadtsaal:
Der Galerieraum soll gegenüber der Bibliothek (Glastrennwand) und dem Stadtsaal (mobile Trennelemente, auch als Ausstellwände benutzbar) abgeschlossen werden. Der Schallschutz erfolgt unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bausubstanz.
- Nachhallzeiten verbessern:
Im Stadtsaal, in den beiden Medienräumen sowie in der Bibliothek werden Schallabsorptionsplatten installiert, damit die Nachhallzeiten verbessert werden.
- Beschriftung Kornhaus:
Für die Klärung der Beschriftung des Kornhauses hat der Gemeinderat im Dezember 2004 einen entsprechenden Auftrag an die zuständigen Fachabteilungen erteilt. Die unter Berücksichtigung aller Anliegen und Rahmenbedingungen bewilligte Beschriftung soll nun definitiv umgesetzt werden.
- Raumklima:
Zur Verbesserung der Luftqualität – vor allem in den Sommermonaten – sind Steuerungsoptimierungen vorzunehmen, nicht zuletzt infolge der grösseren Auslastung als ursprünglich errechnet.
- WC-Anlagen im Kornhauskeller:
Nach der Eröffnung des Casino-Parking und der darin untergebrachten öffentlichen Toilettenanlage hat die WC-Anlage im Kornhaus nur noch den Bedürfnissen der Benutzenden des Kornhauses zu entsprechen. Die Beanspruchung der Anlagen führte in den vergangenen Jahren zu erheblichen Beschädigungen, welche zum Teil nur notdürftig behoben wurden. Instandsetzungsarbeiten stehen an, so dass die WC-Anlagen künftig wieder dem Gebäudestandard entsprechend ausgerüstet sein werden.
- Installationen für Hörbehinderte:
Bauliche Verbesserungen für Hörbehinderte im Bereich der Akustik und der Notfallsignalisation.

Mit diesen Massnahmen kann die Sicherheit für alle Benutzenden und die gewünschte Kundenfreundlichkeit im Kornhaus aus der Erfahrung der bisherigen Betriebsjahre gesichert werden.

4. Kosten

4.1 Baukostenstand der Gesamtsanierung per 8. Juli 2005

Baukredit vom 9.6.1996	Fr.	14 880 000.00	
Nachkredit vom 4.12.1997	Fr.	2 650 000.00	
Total Kredit	Fr.		17 530 000.00
Bauabrechnung Stadtbauten vom 8.7.2005	Fr.	16 452 694.75	
Subventionen und Beiträge Dritter	Fr.	-187 755.40	
Total Baukosten netto	Fr.		16 264 939.35
<i>Minderkosten</i>	<i>Fr.</i>		<i>1 265 060.65</i>

4.2 Anlagekosten bauliche Optimierung

Die Kosten für die Ausführung der vorgesehenen Massnahmen wurden inkl. Mehrwertsteuer auf Fr. 790 000.00 berechnet (Preisstand November 2004). Der Kostenvoranschlag gliedert sich wie folgt:

<i>BKP</i>		<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
1	Vorbereitungsarbeiten		30'000.00
2	Gebäude		682'000.00
211	Rollstuhlrampe Eingang Zeughausgasse	80'000.00	
23	Elektroanlagen	40'000.00	
	Steuerung Storen	10'000.00	
	LCD Display im Eingang	30'000.00	
24	Anpassungen Brandschutz	10'000.00	
244	Lüftungsanlagen	50'000.00	
25	Sanitäranlagen	15'000.00	
26	Liftanlage	186'000.00	
	Lifftüren verbreitern	60'000.00	
	übrige Arbeiten	37'000.00	
	neuer Liftmotor inkl. Steuerung	88'000.00	
	Schlüsselsteuerung	1'000.00	
274	Schallschutzmassnahmen	70'000.00	
	Glasabschluss Galerie	15'000.00	
	Wandelemente Galerie	15'000.00	
	bauliche Verbesserungen für Hörbehinderte	40'000.00	
277	Elementwände	15'000.00	
289	Beschriftungen	70'000.00	
29	Honorare	146'000.00	
	Architekt	110'000.00	
	Bauherrenleistung (4% von 600'000.00)	31'000.00	
	Akustiker	5'000.00	
5	Nebenkosten (Baugesuch, Kopien etc.)		33'000.00
8	Reserven		45'000.00
Total			790'000.00

4.3 Folgekosten

Abschreibung für Unterhaltsanteil (Zusatzinvestitionen!)	Fr.	00.00
Zins auf wertvermehrendem Kapital (3.53%)	Fr.	27'887.00
Jährlicher Unterhalt (2.3%)	Fr.	18'170.00
Geschätzte Betriebsfolgekosten pro Jahr	Fr.	<u>10'000.00</u>
Total Folgekosten	Fr.	56'057.00

4.4 Beiträge

Es kann mit keinen Beiträgen von Dritten gerechnet werden.

4.5 Finanzierung

Die Kosten für die baulichen Massnahmen sind als Optimierung bzw. als Anpassung an die heutigen Anforderungen durch die Stadt Bern als Vermieterin zu tragen. Für die Stadt als Nutzerin erhöht sich der Mietzins nicht; es ist aber festzuhalten, dass als Basis für die Mietzinsberechnung der Gesamtbaukredit von 1996 bzw. 1997 eingerechnet wurde.

Der Baukredit vom 9. Juni 1996 mit Nachkredit vom 4. Dezember 1997 von insgesamt Fr. 17 530 000.00 soll nun umgehend definitiv abgerechnet werden. Die nicht beanspruchten Minderkosten betragen gemäss der provisorischen Kreditabrechnung vom 8. Juli 2005 Fr. 1 265 060.65.

Die erforderlichen Aufwendungen für die bauliche Optimierung von Fr. 790 000.00 werden dem Stadtrat als neues Geschäft zur Genehmigung unterbreitet.

5. Termine

Die Bauarbeiten sollen im Winter/Frühjahr 2006 ausgeführt werden. Es wird mit einer Bauzeit von vier Monaten gerechnet.

Antrag

1. Das Projekt für bauliche Massnahmen zur Optimierung des Kornhauses wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 790 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto U6200055, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 21. Dezember 2005

Der Gemeinderat