

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 22. August 2018
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 740417
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Unitobler, Lerchenweg 36, Ersatz Fenster und wärmetechnische Anpassungen; Verpflichtungskredit für die Ausführung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts.....	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Projektbeschreibung	3
3.3	Etappierung und Provisorien.....	4
3.4	Alternativen und Folgen bei einem Verzicht	4
4	Finanzielle und personelle Auswirkungen.....	4
4.1	Kostenübersicht.....	4
4.2	Finanzierung	5
4.3	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	5
4.4	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	5
5	Termine	6
6	Antrag	6



1 Zusammenfassung

Der Lerchenweg 36 gehört zum ehemaligen Fabrikareal der Chocolat Tobler in der Länggasse und wird seit den 1980er-Jahren als Teil der Unitobler von der Universität Bern genutzt. Um den Standort in seiner Funktion als universitäres Lehr- und Bürogebäude für die philosophisch-historische Fakultät zu erhalten, muss die Gebäudehülle dringend saniert werden. Die Fenster und Teile der Fassade entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes, energieeffizientes Gebäude. Zudem sind die bestehenden Metallfenster in ihrer Funktionstauglichkeit stark eingeschränkt.

Mit dem beantragten Kredit von CHF 3'695'000.-- (Gesamtkosten von CHF 3'770'000.-- abzüglich bewilligter Projektierungskosten von CHF 75'000.--) sollen die Fassaden saniert und die Fenster ersetzt sowie energetisch optimiert werden. Die Sanierung wird während den Semesterferien in den Sommermonaten der Jahre 2019 und 2020 erfolgen. Der Instituts- und Bibliotheksbetrieb läuft in dieser Zeit weiter.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

2 Rechtsgrundlagen

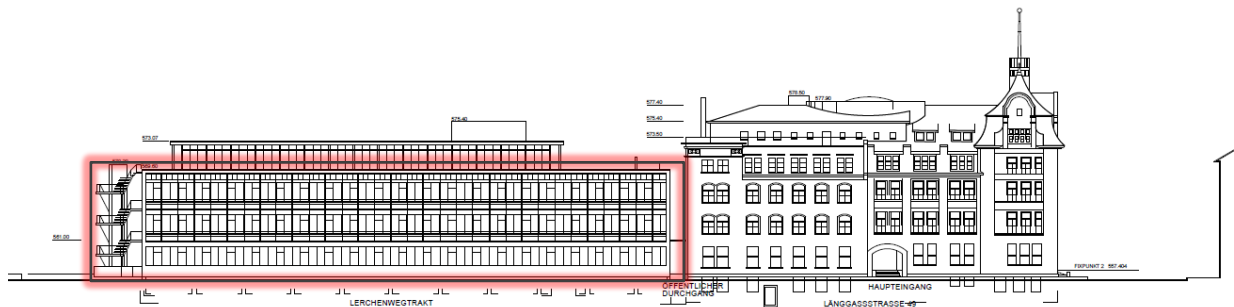
- Bundesgesetz vom 30. September 2011 über die Förderung der Hochschulen und die Koordination im schweizerischen Hochschulbereich (Hochschulförderungs- und -koordinationsgesetz HFKG; SR 414.20)
- Gesetz vom 5. September 1996 über die Universität (UniG; BSG 436.11), Art. 63
- Verordnung vom 12. September 2012 über die Universität (UniV; 436.111.1), Art. 135
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.

3 Beschreibung des Geschäfts

3.1 Ausgangslage

Das Gebäude der Unitobler am Lerchenweg 36 wurde 1951 bis 1958 vom Architekten Robert Wyss für die Chocolat Tobler als jüngstes Fabrikgebäude der Chocolatfabrik gebaut. Der lang gestreckte, viergeschossige Bau ist geprägt durch seine horizontalen Fenster- und Brüstungsbänder. Beim Umbau des Gebäudes Ende der 1980er-Jahre zur Unitobler wurde der Innenausbau erneuert und angepasst, ohne den industriellen Charakter der ehemaligen Fabrikhallen zu ändern. Der Lerchenweg 36 wird als Hör- und Bürogebäude der philosophisch-historischen Fakultät (Islamwissenschaft, Religionswissenschaft, Sozialanthropologie) genutzt. Im Erdgeschoss und im Untergeschoss befinden sich das Foyer und die Seminarräume der Institute. In den Obergeschossen sind die Büroräume der Dozentinnen und Dozenten und der Doktorandinnen und Doktoranden sowie eine Bibliothek untergebracht. Die Bibliothek und die Leseplätze im 3. Obergeschoss sind durch die Arbeiten an der Fassade nur indirekt betroffen.

Die untenstehende Abbildung zeigt den Instandsetzungsperimeter am Lerchenweg 36 mit Blick auf die Ostfassade.



 Ostfassade Lerchenweg 36

Bei den Umbauarbeiten zur Unitobler wurden an der Gebäudehülle des Lerchenwegs 36 keine Sanierungsarbeiten ausgeführt. Inzwischen sind insbesondere die Fenster am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Sie lassen sich teilweise nicht mehr öffnen und sind in weiten Teilen undicht. Die ungenügende Wärmeisolation führt zu Kälte im Winter und Wärme im Sommer.

3.2 Projektbeschreibung

Das Bauprojekt sieht energetische Verbesserungen der Fassaden und Brüstungen sowie den Ersatz der Fenster vor. Das Gebäude ist im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswert eingestuft. Die Denkmalpflege der Stadt Bern wurde in das Projekt involviert.

Die Massnahmen sollen in Minergie-Eco erfolgen.

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Fensterersatz und Fenstersanierung
Die Metallfenster (Alu) im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss sind zu ersetzen. Beim Ersatz sind die Öffnungsmöglichkeiten so zu konzipieren, dass Reinigungen sowie der Storenunterhalt von innen möglich sind und die manuelle Fensterlüftung verbessert wird. Die Holzfenster im 3. Obergeschoss (Bibliothek) und im 1. Untergeschoss (Seminarräume) bleiben bestehen.
- Innenausbau
Der Fensterersatz macht im Innenbereich Anpassungen der Heizleitungen und Radiatoren sowie der bestehenden Elektrokanälen im Bodenbereich nötig. Zudem müssen die Linoleumböden angepasst und die Innenverkleidungen in den Brüstungsbereichen und den Fensterstürzen zum Deckenbereich sowie sämtliche Fensterbänke und Anschlussleitungen in Holz erneuert werden.
- Wärmedämmung
Die heutige Wärmedämmung der Brüstungen besteht aus zwei Schichten mit einer Gesamtstärke von 80mm. Diese sind aus Kork mit einem mineralischen Putz. Die Dämmung wird, innerhalb der bestehenden Schichtstärke, durch ein hochwertiges Produkt ersetzt. Der Aufbau der Dämmung der Stirnfassade muss ebenfalls ersetzt werden.

- Sonnenschutz
Mit dem Ersatz der Fenster werden sämtliche Führungsschienen und Kurbeln des bestehenden Sonnenschutzes demontiert und erneuert. Der Sonnenschutz in den Seminarräumen im Unter- und Erdgeschoss wird motorisiert.
- Schadstoffe
Schadstoffe, die im Fensterkitt vorkommen, werden beim Ersatz der Fenster fachgerecht entsorgt. Sämtliche Dämmungen sind schadstoffbelastet. Die Schadstoffe werden fachgerecht zurückgebaut und entsorgt.

Im Rahmen der Projektierung hat der Bauingenieur anhand von Sondagearbeiten an den Fassaden erhebliche Mängel bei den Laubengängen der Ost- und Westfassaden festgestellt: Spröde Aufhängevorrichtungen der Laubengänge, die als Putzbalkone und zu Wartungszwecken der Storen genutzt werden, und Schweissnähte in den Böden der Gitterroste der Laubengänge stellen ein Sicherheitsrisiko dar. Deshalb werden im Rahmen des ordentlichen Jahresunterhaltsprogramms (JUP) Sofortmassnahmen im Umfang von CHF 100'000.-- durchgeführt (Ausgabenbewilligung AGG vom 25. Mai 2018). Aus Sicherheitsgründen darf mit der Demontage nicht bis zur geplanten Fassadensanierung zugewartet werden. Die Massnahme wird über den Rahmenkredit JUP finanziert. Für das vorliegende Projekt entstehen keine Folgekosten.

3.3 Etappierung und Provisorien

Die anvisierte Etappierung der Realisierung sieht vor:

- Sommer 2019: Ersatz der Fenster und Wärmedämmung der Strassenfassade
- Sommer 2020: Ersatz der Fenster und Wärmedämmung der Hoffassade

Es sind keine Provisorien notwendig, weil die Bauarbeiten während der Semesterferien im Sommer umgesetzt werden können. Interne Rochadeflächen für Büronutzungen während der vorlesungsfreien Zeit können in der Mittelzone des Gebäudes und auf der sich nicht im Bau befindlichen Seite angeboten werden. Die Koordination der Bauabläufe und des normal weiterlaufenden Gebäudebetriebs (Büro und Bibliothek) werden sichergestellt.

3.4 Alternativen und Folgen bei einem Verzicht

Die Sanierungsmassnahmen sind notwendig, um die Gebäudesubstanz und die Gebrauchstauglichkeit zu erhalten. Ein Verzicht auf die Massnahmen würde den Unterhalts- und Reparaturaufwand erhöhen. Das Schadenrisiko würde zunehmen und längerfristig würde die erhaltenswerte Bausubstanz zerstört. Der Energieverlust und die unsanierten Schadstoffe würden weiterhin bestehen.

4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. Okt 2017, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 122.8 Punkte

Gesamtkosten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven)	CHF	3'770'000.00
bestehend aus:		
▪ Gebäudehülle	CHF	950'000.00
▪ Fenster	CHF	1'084'000.00

▪ Sonnenschutz	CHF	400'000.00
▪ Innenausbau	CHF	1'170'000.00
▪ Schadstoffsanierung	CHF	166'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	3'770'000.00
abzüglich bereits bewilligte Projektierungskosten (Ausgabenbewilligung BVE vom 5. April 2017)	– CHF	75'000.00
Zu bewilligender Ausführungskredit	CHF	3'695'000.00

In der Kreditsumme sind gemäss üblicher Praxis bei Sanierungsprojekten Reserven in der Höhe von insgesamt 13 % enthalten.

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Die Ausgaben sind im Voranschlag 2018 und in der Aufgaben- und Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt. Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird.

4.3 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die baulichen Massnahmen haben keine Auswirkungen auf den Personalbestand und verursachen keine Folgekosten.

4.4 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Gesamtkosten von CHF 3.77 Mio. betreffen werterhaltende Investitionen von CHF 2.73 Mio. und wertvermehrende Investitionen von rund CHF 1.04 Mio. Der Anteil der wertvermehrenden Investitionen beträgt rund 28 %.

Die Nutzungsdauer der Investition für die Anlageklasse "Rohbau 1" (CHF 250'000.--) beträgt 80 Jahre. Der diesbezügliche jährliche ordentliche Abschreibungsaufwand beträgt demnach CHF 3'125.--.

Die Nutzungsdauer der Investition für die Anlageklasse "Übriges Gebäude" (CHF 3.52 Mio.) beträgt 25 Jahre, was einen jährlichen Abschreibungsaufwand von CHF 140'800.-- ergibt.

Gesamthaft beträgt der jährliche Abschreibungsaufwand CHF 143'925.--.

Die zu ersetzenden Bauteile sind abgeschrieben und lösen keinen ausserordentlichen Abschreibungsaufwand aus.

5 Termine

Projektierung

Januar 2019 bis März 2019

Ausführungsvorbereitung

April 2019 bis Juni 2019

Realisierung

Semesterferienferien 2019 und 2020

6 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem Beschluss zuzustimmen.

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Situationsplan

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Kostenvoranschlag