



## Sanierung der Liegenschaften Pavillonweg 5/7, Bern; Verpflichtungskredit; Beschluss

**Antrag:**  
**Die Synode bewilligt einen Verpflichtungskredit von CHF 2'010'000 für die Sanierung der Liegenschaften Pavillonweg 5 + 7**

### Begründung

Vor mehr als 20 Jahren gelangten die Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn durch Erbschaft in den Besitz der Liegenschaften *Pavillonweg 5 + 7* in Bern. Dabei handelt es sich um zwei ehemalige Stadtvillen, die in das kantonale Inventar der erhaltenswerten Bauten aufgenommen wurden. Nach wenigen baulichen Anpassungen wurde das Haus Nr. 5 als Studentenwohnheim und das Haus Nr. 7 für den Betrieb der Evangelischen Universitätsgemeinde (EUG) genutzt. Auf eine Gesamtsanierung wurde schon damals bewusst verzichtet, einerseits aus Kostengründen, andererseits weil dies für die vorgesehene Nutzung nicht zwingend erforderlich erschien. Nach der Neuorganisation und dem Wegzug der EUG (heute Reformiertes Forum an der Länggassstrasse) im Jahr 2006 wurde das Haus Nr. 7 erneut mit geringfügigen baulichen Massnahmen so eingerichtet, dass es als reines Wohnhaus vermietet werden konnte. Seither wurden an beiden Häusern die jeweils notwendigen Reparaturen vorgenommen. Mit Rücksicht auf die Finanzlage und im Wissen darum, dass in absehbarer Zeit eine umfassende Renovation nötig sein würde, wurde auf grössere Unterhaltsarbeiten verzichtet. Weil jetzt die bestehende Ölheizung dringend ersetzt werden muss und in letzter Zeit innen wie aussen Schäden an der Bausubstanz aufgetreten sind, drängt sich nun eine Sanierung der Liegenschaften auf.

Da es sich um Häuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und aufgrund ihrer Bauart um wertvolle Baudenkmäler handelt, wird eine Sanierung sehr aufwändig und anspruchsvoll. Der Synodalrat liess zuerst durch einen Facharchitekten klären, ob punktuelle Unterhaltsarbeiten oder eher eine Gesamtsanierung vorzunehmen seien. Gleichzeitig stellte sich die Frage der künftigen Nutzung und damit des Vermögenszwecks der beiden Häuser für die Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn. Der Synodalrat kam dabei zum Schluss, dass es für die Kirche sinnvoll sei, der Studentenschaft in relativer Nähe zur Universität Bern günstige Wohnmöglichkeiten anzubieten. Ertragswertberechnungen habe zudem gezeigt, dass im Haus Nr. 7 auch nach einer Gesamtrenovation drei Familienwohnungen zu moderaten Mietzinsen angeboten werden können. Die Sanierung kann vollständig durch Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds Liegenschaften finanziert werden (voraussichtlicher

Stand Ende 2014 ca. 2,17 Mio.). Der Synodalrat ist überzeugt, mit diesem Vorhaben einen wichtigen Beitrag an die langfristige Werterhaltung der Liegenschaften und damit des Gesamtvermögens beizutragen. Die Refinanzierung der Investition ist durch die leicht höhere Nettorendite der beiden Liegenschaften gesichert. Er stellt deshalb der Synode den Antrag, einen Verpflichtungskredit von CHF 2'010'000 zu bewilligen und damit dem Synodalrat die Kompetenz zur Auftragsvergabe zu erteilen. Gemäss den Bestimmungen über die finanzrechtlichen Zuständigkeiten untersteht der Ausgabenbeschluss dem fakultativen Referendum. Die definitive Auftragserteilung und der Baubeginn sind deshalb erst für den Herbst 2015 vorgesehen.

### **Beschreibung des Bauprojekts / Terminplan**

Beide Häuser umfassen je ein Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einen Estrich. Im Untergeschoss befinden sich die Heizung und die üblichen Nebenräume, im Haus Nr. 7 zudem ein grösserer Mehrzweckraum. Die Grundsubstanz der beiden Gebäude ist gut und soll nicht verändert werden. Mit leichten baulichen Änderungen soll die Unabhängigkeit der einzelnen Wohneinheiten verbessert werden. Die neue Raumaufteilung sieht folgende Nutzungen vor:

#### Haus Nr. 5

|                      |  |
|----------------------|--|
| Untergeschoss        | betriebliche Nebenräume, neue Heizzentrale (Anschluss an das städtische Gasleitungsnetz, bisher Oel), übliche Nebenräume |
| Erdgeschoss          | separate 3-Zimmerwohnung (für kleine Wohngemeinschaft oder Familie)  |
| Ober- / Dachgeschoss | separate 5-Zimmerwohnung (für grössere Wohngemeinschaft)   |

#### Haus Nr. 7

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Untergeschoss         | Gemeinschaftsraum für die Studierenden, Velokeller für beide Häuser, Nebenräume |
| Wohn- / Dachgeschosse | je eine separate 3-Zimmerwohnung  |

Mit dem bereits eingereichten Baugesuch wurde beantragt, für beide Gebäude zusammen einen Anteil von max. 10% der Bruttofläche anders als zum Wohnen nutzen zu dürfen. Nur so wird es erlaubt sein, den grossen Raum im Untergeschoss von Nr. 7 (rund 75 m<sup>2</sup>) anders zu nutzen. Ein ähnliches Gesuch war seinerzeit bewilligt worden, um Haus Nr. 7 fast vollständig für die EUG zu nutzen.

Nebst den baulichen Anpassungen sind folgende Hauptarbeiten an den Gebäuden geplant:

- Freilegung der Sandsteinfassaden von Kletterpflanzenbewuchs und anschliessende Sanierung
- Sämtliche Fenster müssen denkmalgerecht saniert werden.
- die Umnutzung von Stadtvillen in Mehrfamilienhäuser bedingt Anpassungen an die geltenden Brandschutzvorschriften (Gestaltung der Treppenhäuser als Fluchtwege).
- Anpassungen der Fensterbrüstungen an die heutigen Sicherheitsvorschriften (Absturzsicherungen und Sicherheitsglas bei den Treppenhausfenstern)
- Reparatur von Rollläden und Fenstergalerien, die erhalten werden müssen.
- Anpassungen in den Innenräumen an die heutigen Anforderungen an Brandschutz und Akkustikstandards
- bauliche Vorkehrungen zum Erhalt bestehender Stuckaturen, zum Teil Rückbau von früheren "Bausünden"
- Die Böden in den Wohnräumen müssen abgeschliffen und sämtliche Räume neu gestrichen werden (intensive Wohnnutzung in den vergangenen Jahren).

- Wärmetechnische Sanierung: Beschränkung auf Fenster und Kellerdecke. Eine Gesamtsanierung der Fassaden nach heutigen Standards ist technisch nicht machbar. Ob weitergehende Massnahmen verlangt werden, ergibt sich erst aus der Baubewilligung.
- Die Elektroinstallationen in beiden Häusern sind veraltet und sehr risikobehaftet. Sie werden komplett saniert. Die Häuser werden getrennt installiert und mit separater Hauptverteilung ausgerüstet. Wo möglich sollen aber neue Kabel in die bestehenden Rohre eingezogen werden.
- Heizung: Demontage und Entsorgung der bestehenden Oelfeuerung und des Oeltanks im Garten. Installation einer gemeinsamen Gasheizanlage für beide Häuser.
- Sanitärinstallationen: Sämtliche Apparate und Leitungen müssen ersetzt werden. Zwischen Küche und Bad werden jeweils neue Installationswände eingebaut. Die Waschküchen werden mit Waschmaschine und Lufttrockner ausgestattet. Auch die Schmutzwasserleitungen müssen durch neue Rohre ersetzt werden. Die Werkleitungen werden noch überprüft. Es ist davon auszugehen, dass die Grund- und Kanalisationsleitungen ersetzt werden müssen.
- Hinzu kommen gesetzlich vorgeschriebene Abklärungen und gegebenenfalls Ausführungskosten für allfällig notwendige Asbestsanierungen im Bereich der Wand- und Bodenbeläge in den Nassräumen.
- Das Ziegeldach muss teilweise neu eingedeckt und die Dachuntersichten müssen erneuert werden.

Bei allen Arbeiten wird unter Berücksichtigung von Zweckmässigkeit, Kosten und ökologischen Aspekten jeweils die optimale Lösung angestrebt. Da die Gebäude als erhaltenswert eingestuft sind, sind aber die Möglichkeiten teilweise sehr begrenzt. So ist beispielsweise ein Umbau nach Minergiestandard praktisch unmöglich. Bei der Auftragsvergabe sollen aber ökologische Kriterien mitberücksichtigt werden, insbesondere bei der Materialwahl und bei den Ausführungsarten.

Vorausgesetzt, dass die Synode dem Kreditantrag zustimmt und das fakultative Referendum nicht ergriffen wird, kann der Baustart im Herbst 2015 erfolgen. Für die Ausführung der Sanierung sind neun Monate vorgesehen. Der Mieterschaft wird auf Baubeginn gekündigt und ein Angebot für einen neuen Mietvertrag per 1. Juli 2016 angeboten.

### Projektbudget und Finanzierungsplan

Der Synodalrat hat den Auftrag für die Erstabklärungen, das Vorprojekt und Kostenschätzung an Herrn Walter Schweizer erteilt. Er hat sich mit dem äusserst komplexen Projekt *Haus der Kirche* bereits als sehr kompetenten und kostenbewussten Fachmann erwiesen. Der Kostenvoranschlag mit einer üblichen Genauigkeit von +/- 10% sieht Gesamtkosten von CHF 2'010'000 vor.

| <b>Kostengruppen</b>   | <b>Betrag in CHF</b> |
|------------------------|----------------------|
| Gebäude / Rohbau       | 474'000              |
| Gebäude / Ausbau       | 436'000              |
| Installationen         | 677'000              |
| Honorare Planer        | 225'000              |
| Umgebung               | 33'000               |
| Nebenkosten / Diverses | 165'000              |
| <b>Gesamtkosten</b>    | <b>2'010'000</b>     |

Genauigkeit +/- 10%

In den oben ausgewiesenen Planerkosten sind die angefallenen Honorare für die Vorabklärungen und die Ausarbeitung des Vorprojekts enthalten. Den Hauptanteil machen aber die Kosten für die Ausführungsplanung durch den Architekten, die Bauleitung und die Honorare für die Elektro- und Sanitärplanung aus. In den Nebenkosten ist zudem eine kleine Reserve für Unvorhergesehenes enthalten. Deshalb wird der Kostenrahmen für den Kreditantrag trotz der Ungenauigkeit von +/- 10% nicht um 10% erhöht. Es ist geplant, die effektiven Kosten im Offertverfahren so tief wie möglich zu vereinbaren. Der Synodalrat hat unter diesen Voraussetzungen den Kreditantrag auf CHF 2'010'000 festgesetzt.

Das Projekt kann mit den vorhandenen personellen Kapazitäten im Bereich Zentrale Dienste realisiert werden. Somit entstehen keine zusätzlichen Personalkosten.

Für den Unterhalt der Liegenschaften im Besitz der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn besteht seit einigen Jahren ein Erneuerungsfonds. Per Ende 2014 beträgt der Fondsbestand rund 2,17 Mio. Franken. Die geplanten Kosten können somit voraussichtlich vollständig durch Entnahme aus dem Fonds gedeckt werden. Somit fallen keine Abschreibungskosten auf der Investition an. Jedoch wird der Zinsertrag auf dem bisher angelegten Kapital wegfallen (rund CHF 20'000 pro Jahr). Demgegenüber können die Mieten in beiden Liegenschaften moderat angehoben werden, da die Wohnungen durch die Sanierung einen wesentlichen Mehrwert erfahren. Der Synodalrat beabsichtigt, die Wohnungen weiterhin zu angemessen tiefen Preis anzubieten. Trotzdem wird der Nettoertrag nach der Sanierung für beide Liegenschaften zusammen zwischen CHF 60'000 und CHF 70'000 liegen. Dies deckt die entgangenen Zinserträge auf dem investierten Kapital und ergibt eine Restrendite zur Refinanzierung von mindestens 2,5%. Der ganze Nettoertrag wird wie bisher in den Erneuerungsfonds Liegenschaften eingelegt. Der Versicherungswert der beiden Liegenschaften beträgt aktuell 3,3 Mio., der Gesamtwert dürfte nach der Sanierung noch etwas höher liegen. Die geplante Sanierung sichert den Werterhalt für die Dauer von mindestens 30 Jahren, sofern kleine Unterhaltsarbeiten laufend ausgeführt werden. Der Synodalrat ist deshalb überzeugt, dass sich die Investition langfristig lohnt. Zudem stellt sie sicher, dass die Kirche weiterhin günstigen Wohnraum an zentraler Lage in der Stadt Bern anbieten kann.

Der Synodalrat

Beilagen:

- Plan der Gebäudeansichten
- Katasterplan