

**Mittelhäusern, Sensemattstrasse 345; Erdbebenertüchtigung und Dachsanierung**  
Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften



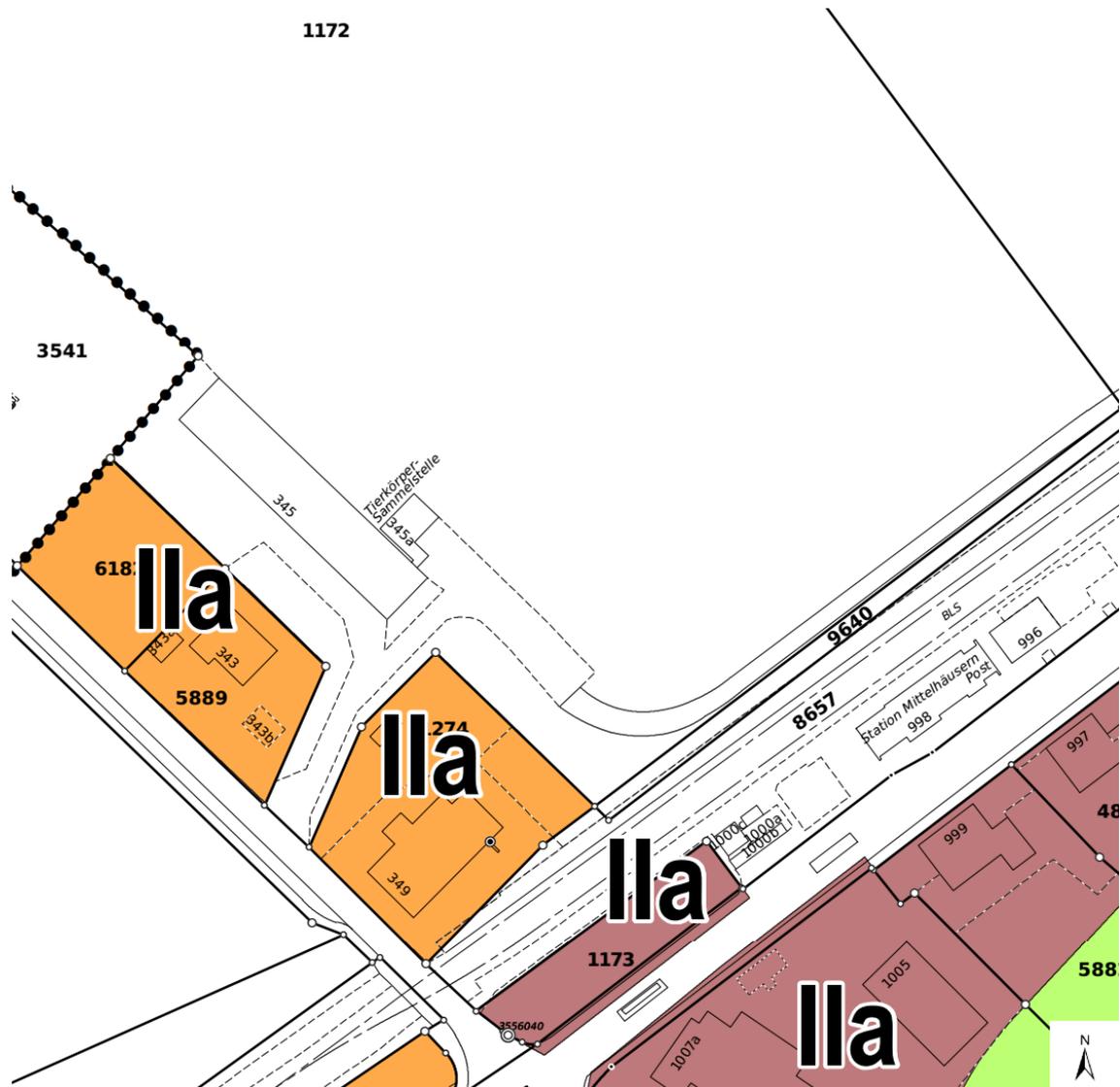
**Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament**

**1. Ausgangslage**

Die Liegenschaft an der Sensemattstrasse 345 (Parzelle 1172) in 3147 Mittelhäusern wurde in den Siebzigerjahren als Mehrzweckpavillon für die Firma A + R Widemar AG, Bern erstellt. Sie wurde 1984, nach langjährigem Mietverhältnis, durch die Gemeinde Köniz erworben und befindet sich im Finanzvermögen.

Die vorhandenen Räumlichkeiten sind heute vielfältig genutzt: Die Abteilung Verkehr und Unterhalt betreibt hier ein Wegmeistermagazin, die Pistolenschützen einen „Indoor“-Schiessstand, die Musikgesellschaft ein Übungslokal, ein Landwirt einen Lagerraum und Einstellplatz, und im Anbau befindet sich die Tierkörpersammelstelle, die der Dienstzweig Abfallbewirtschaftung und Deponie betreibt.

Seit der Schliessung des Restaurants Hirschen stehen hier den Vereinen von Mittelhäusern umso wichtigere Räume zur Verfügung.



Ausschnitt aus dem aktuellen Zonenplan

Die Liegenschaft ist heute wie folgt vermietet:

1. Brass Band Mittelhäusern, Erdgeschoss ca. 100 m<sup>2</sup>
2. Verein Pistolenschützen Bubenberg, Erdgeschoss ca. 150 m<sup>2</sup>
3. Landwirt, Lagerraum/Einstellplatz, Erdgeschoss ca. 50 m<sup>2</sup>, Aussenplatz ca. 200 m<sup>2</sup>
4. Tierkadaversammelstelle (TKSS) der Gemeinde Köniz, Nebengebäude ca. 60 m<sup>2</sup>
5. Wegmeistermagazin der Gemeinde Köniz, Erdgeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich insgesamt auf CHF 12'350.00/Jahr. Für das Wegmeistermagazin werden keine Einnahmen berechnet.

Das über 40-jährige Dach ist in einem allgemein schlechten Zustand und wurde 2015 an einigen Stellen behelfsmässig repariert. Die Dacheindeckung besteht aus asbesthaltigem Welleternit und erfordert spezifische Massnahmen.

Die durch einen Holzbauingenieur vorgenommene Untersuchung der Bausubstanz ergab einen guten Zustand der Konstruktion, aber in Bezug auf die Erdbebensicherheit bestehen erhebliche Mängel an der Tragstruktur.

## 2. Projekt

Es ist geplant, die Konstruktion mittels Verstärkungen der in die Fassade integrierten Pfosten und die Verdoppelung der Sparrenlage den gültigen Normen anzupassen.

Ein neues Well-Eternitdach und die entsprechenden Spenglerarbeiten sorgen für den Witterungsschutz. Für die weitere Nutzung der Räume im heutigen Umfang sind Reparaturarbeiten vorgesehen. Wo nötig müssen schadhafte Fassadenteile ersetzt oder saniert werden.

Gemäss Solarkataster ist die Liegenschaft für eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) sehr gut geeignet. Aus diesem Grund wurde auch die Variante einer Dachdeckung mit Solarzellen gegenüber einer herkömmlichen Dachsanierung geprüft.



Ausschnitt aus dem Solarkatasterplan

Die Dachfläche soll für die Installation von Photovoltaikmodulen optimal genutzt werden. Mit der geringen Dachneigung und der Orientierung des Gebäudes kann dabei die ganze Dachfläche genutzt werden. Somit kann eine Leistung von rund 75 kWp installiert werden. Je nach Witterung kann damit mit einem jährlicher Ertrag von rund 70'000 – 80'000kWh gerechnet werden.

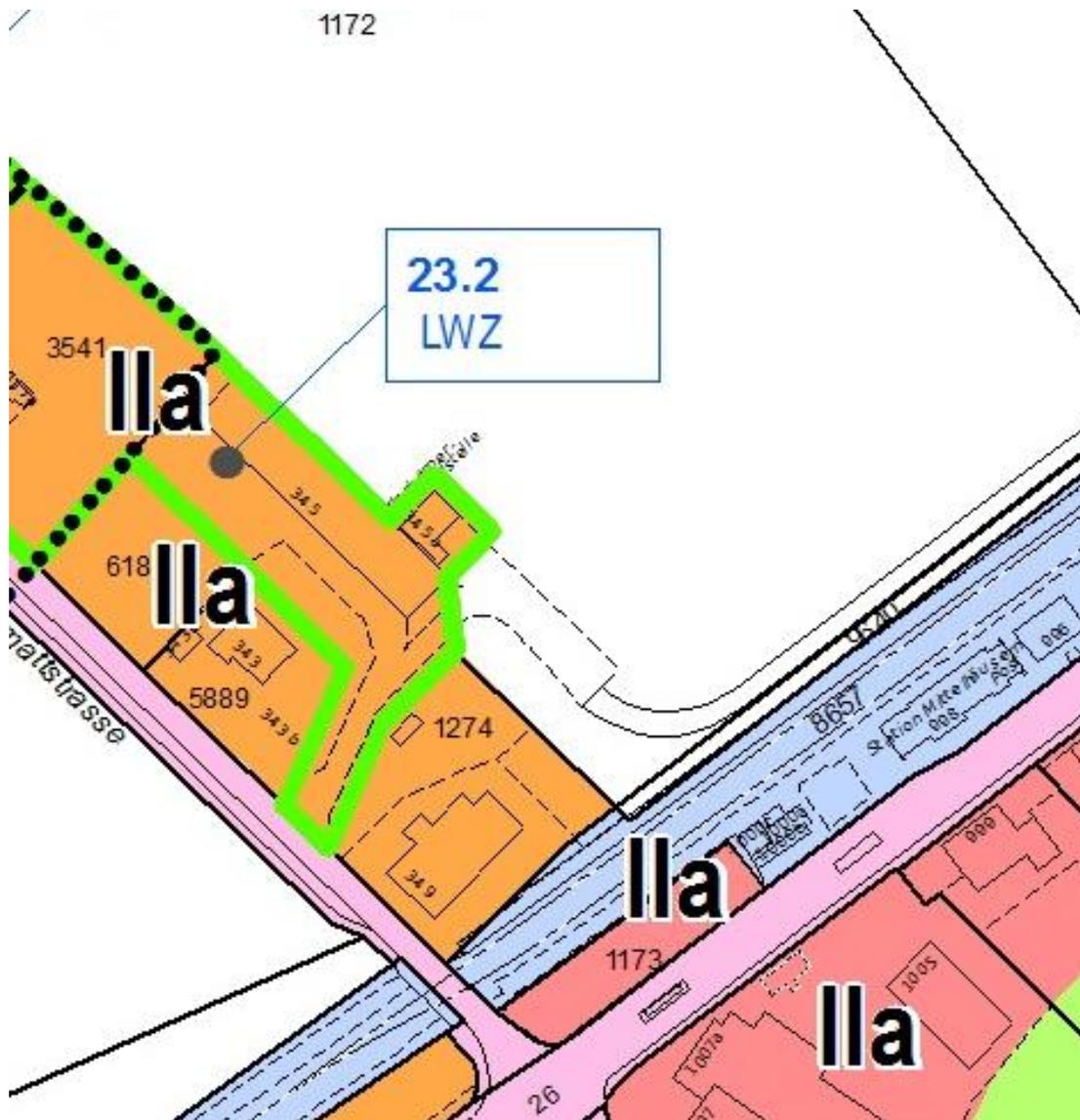
Für die Kühlung der Tierkörpersammelstelle kann, insbesondere in der warmen Tages- und Jahreszeit, ein Teil der produzierten elektrischen Energie (ca. 8'000kWh) direkt verwendet werden. Der Bedarf der übrigen Nutzungen, ebenfalls ca. 8'000kWh, fällt Zeit- und Jahreszeit-verschoben an.

Der überschüssig erzeugte Strom kann ins Netz zurück gespeist werden. Somit unterstützt eine solche Anlage die Gemeinde in ihren Bemühungen als Energiestadt Köniz positiv und leistet einen Beitrag zur Energiewende.

Ob eine integrierte Indach-Photovoltaikanlage oder ob diese als Aufdachlösung realisiert werden soll, wird mit der Ausschreibung in Varianten unter Bewertung der Vor- und Nachteile zu klären sein.

### 3. Finanzielles

Obwohl sich die Parzelle Köniz / 1172 im Finanzvermögen befindet, handelt es sich nicht um eine eigentliche Renditeliegenschaft, sondern um eine langfristige Baulandreserve. Die Gemeinde hat das Grundstück 1984 von der ehemaligen Vidmar AG erworben, welche kurz darauf Konkurs ging. Das Grundstück wurde bei der letzten OPR vollständig ausgezont. Die Parzelle liegt unmittelbar beim S-Bahnhof Mittelhäuser und ist vollständig erschlossen. Es ist vorgesehen, den heute überbauten Parzellenteil im Rahmen der Ortsplanrevision in die gemischte Zone zu überführen.



Ausschnitt aus der vorgesehenen Zonenplanänderung

Mit der notwendigen Erdbebenertüchtigung und der Dachsanierung kann das Gebäude mit vertretbaren Unterhaltsaufwendungen weiterhin genutzt werden. Ein Ersatzneubau ist zwar möglich, aber aus heutiger Sicht weder wirtschaftlich noch notwendig.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (HRM 2) müssen diese Investitionen direkt im aktuellen Rechnungsjahr abgeschrieben werden.

**Anlagekosten**

Die Kosten wurden aufgrund von Unternehmerofferten berechnet: Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$  (Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Oktober 2016 Renovation, Umbau 99.2 Punkte)

Gerüstungen	CHF	32'000.00
Abbruch und Entsorgung (Eternit asbesthaltig)	CHF	27'000.00
Verstärkungen (Erdbebensicherheit)	CHF	28'000.00
Bedachungsarbeiten	CHF	131'000.00
Photovoltaikanlage/Elektroinstallationen	CHF	115'000.00
Instandstellung Fassade, Reserve	CHF	40'000.00
Ingenieurhonorare (Bauleitung)	CHF	32'000.00
<b>Total Anlagekosten inkl. MWSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>405'000.00</b>

**4. Termine**

Die Arbeiten können in Absprache mit den Nutzern ohne weitere Abhängigkeiten im der zweiten Jahreshälfte 2017 ausgeführt werden.

**5. Folgen bei Ablehnung des Geschäftes**

Aufgrund der ungenügenden Tragfähigkeit der Dachkonstruktion und der nicht erfüllten Erdbebensicherheit ist die weitere Nutzung der Liegenschaft nicht zu verantworten (Grundeigentümerhaftung). Durch das überalterte Dach sind in der nächsten Zeit mit Sicherheit Schäden an der Gebäudesubstanz zu erwarten. Die Verträge müssten gekündigt und das Gebäude rückgebaut werden. Mittelhäusern würde nach dem Restaurant Hirschen einen weiteren wichtigen Raum für Vereine und kleinere Veranstaltungen verlieren. Für die Unterbringung der Wegmeister müsste eine neue Lösung mit unbekannter Kostenfolge gesucht werden.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Parlament bewilligt einen Kredit von CHF 405'000.00 inkl. MwSt. zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto Nr. **10870.0601** (Bützenhubel, Pavillon Sensemattstrasse 345) für die Sanierung der Liegenschaft.

Köniz, 15. März 2017

Der Gemeinderat

**Beilagen**

1. Situationsplan
2. Plangrundlage Pavillon
3. Fotodokumentation
4. Folgekostenformular



© Gemeinde Köniz:  
Dieser Geodatenauszug hat nur informellen Charakter und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Verbindliche Auskünfte sind beim jeweiligen Datenherr einzuholen.  
Stand der Amtlichen Vermessung Köniz: 01.10.2016

1:1 000





Sensemattstrasse 345, Mittelhäusern, Ist-Zustand



Fenster Ostseite



Ostfassade



Dachrand mit Rinne und Ablauf



Dachkonstruktion mit Metalljoch

Sensemattstrasse 345, Mittelhäusern, Ist-Zustand



Aussenansicht (Rechts mit Tierkörpersammelstelle)



Dachranddetails



Fensterband aktueller Zustand

**Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen**

Rechtliche Grundlage:

**Art. 58 GV (Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen)**

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

<u>JAHR</u>	<u>%</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
-------------	----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):

Mittelhäusern, Dachsanierung Sensemattstrasse 345 **10'870.06**

Beträge in CHF

425'000 = Eingabefelder !!!

**BRUTTOKREDIT:**

425'000.00

Inbetriebnahme des Objektes (Jahr):

**2017** =

Abschreibungsbeginn nach Nutzungsdauer (siehe ab Zeile 54, Spalte J)

**INVESTITIONSTRANCHEN:**

425'000

**FOLGEKOSTEN:**

Kapitalkosten:

Abschreibungen ab Betrieb

(Anlagekategorien sind unten aufgeführt = scrollen!)

Fremdfinanzierungszinsen

(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)

Betriebskosten

Sachaufwand (Zusätzlich Unterhalt PV Anlage)

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

**oder**

Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

Folgeerträge (Ertrag PV, Reduktion Energiekosten)

wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)

**Total Folgekosten**

		425'000	0	0	0	0
		425'000	0	0	0	0
	2%	850	1'700	1'700	1'700	1'700
	1.00% %	2'125	4'250	4'250	4'250	4'250
	0.00% %	0	0	0	0	0
	CHF					
	CHF					
		2'000	4'000	4'000	4'000	4'000
		<b>425'975</b>	<b>1'950</b>	<b>1'950</b>	<b>1'950</b>	<b>1'950</b>