

Bläuacker II, Köniz, öffentlicher Platz

Kredit; Direktion Planung und Verkehr

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Köniz und die Burgergemeinde Bern haben das Grundstück Köniz Nr. 2378 für die Entwicklung Bläuacker II der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV im Baurecht abgegeben. An der Parzelle besitzt die Burgergemeinde einen Miteigentumsanteil von 18.9 %, die Gemeinde Köniz einen Miteigentumsanteil von 81.1 %. Seitens Gemeinde Köniz haben die Stimmberechtigten mit Beschluss vom 25. September 2016 der Abgabe des Lands im Baurecht zum vereinbarten Baurechtszins sowie der Einräumung eines Überbaurechts zugestimmt. Weiter haben die Stimmberechtigten im gleichen Geschäft CHF 370'000 (inkl. MWST) für die Verlegung der Recyclingsammelstelle und CHF 854'000 (inkl. MWST) für die Erstellung eines öffentlichen Platzes zwischen den neu entstehenden Gebäuden bewilligt. Das Parlament hatte das Geschäft am 20. Juni 2016 zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet.



Abbildung 1: Visualisierung

Seit mehr als einem Jahr sind im Bläuacker II die Bauarbeiten für die Hochbauten im Gang, verantwortliche Totalunternehmerin ist die Losinger Marazzi AG. Ab Herbst 2021 sollen die Wohnungen und Gewerberäume in den beiden Gebäuden bezugsbereit sein.

In der Ausführungsplanung für den öffentlichen Platz hat die Gemeinde Köniz festgestellt, dass sich für sie im Vergleich zum bewilligten Kredit von 2016 erhebliche Mehrkosten ergeben. Nach deren Feststellung im Herbst 2020 verfügte der Gemeinderat einen sofortigen Planungsstopp und beauftragte die Fachstelle Grossprojekte (KOP) mit der Aufarbeitung der Gründe dafür. Die Mehrkosten sind auf verschiedene Faktoren zurückzuführen:

- Die bestehende Decke über der Verkaufsfläche der Migros im Untergeschoss würde durch die geplante Aufschüttung für die Gestaltung des öffentlichen Platzes so stark belastet, dass sie diese Zusatzlast nicht mehr aufnehmen könnte. Die bestehende massive Stahlbeton-Druckverteilplatte über der Decke muss deshalb abgebrochen und durch einen Aufbau aus leichteren Materialien ersetzt werden. Dies führt zu Mehrkosten von maximal CHF 541'200 (inkl. MWST, gerundet).
- Verschiedene Platzelemente sind nicht finanziert, weil sie weder dem Baurechtsnehmer noch dem Projektentwickler übertragen wurden, und auch nicht in den Kredit für die Volksabstimmung von 2016 eingeflossen sind. Mehrkosten: CHF 158'800 (inkl. MWST).

- Verschiedene Aufwendungen in der Kreditgenehmigungs- und Baubewilligungsphase belaufen sich auf ca. CHF 100'000 (inkl. MWST).

Zuzüglich der erforderlichen externen Bauherrenvertretung (CHF 50'000, inkl. MWST) ist somit für die Realisierung des öffentlichen Platzes im Bläuacker II gemäss Volksvorlage von 2016 ein Nachkredit von 850'000 Franken (inkl. MWST, gerundet) erforderlich. Diesen Kredit beantragt der Gemeinderat dem Parlament.

2. Der öffentliche Platz im Areal Bläuacker II

Der grösste Teil des Platzes, welcher im Besitz der Gemeinde verbleibt, ist unterkellert. Unter dem Platz befinden sich Wirtschafts- und Lagerräume der anstossenden Gebäude und die erweiterte Einstellhalle. Der Platz bildet somit quasi das Dach der unterirdischen Bauten (blauer Bereich in nachstehender Abbildung).

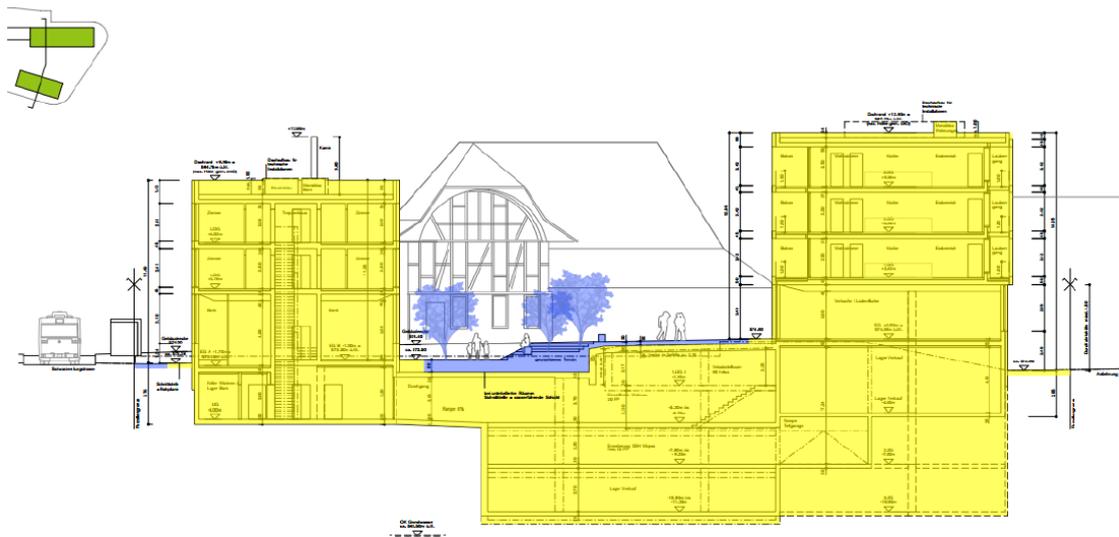


Abbildung 2: Schnitt Ost - West

Die Gemeinde Köniz ist gemäss Baurechtsvertrag verpflichtet, diesen öffentlichen Platz zu planen, zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Im Parlamentsantrag vom 20. Juni 2016 (Beschlüsse zuhanden der Stimmberechtigten) war beschrieben, welche Leistungen im Kredit von CHF 854'000 (inkl. MWST) enthalten sind:

- Beton- und Steinarbeiten (Brüstungen, Stützmauern, Sitzblöcke, Treppen),
- Gartenanlage (Rasen, Bäume, Baumschutz, Veloständer, Handläufe, Markierungen, Abdeckungen, Wasserelement),
- Strassenbauten (Asphalt, Sickerbelag, Bord- und Randsteine),
- Kanalisation ausserhalb Gebäude,
- Elektroarbeiten (Kandelaber, Beleuchtung in Stützmauer),
- Honorare (Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, Landschaftsarchitekt, Anteil TU-Honorar),
- externe Fachperson für die Koordination.

Den Kredit von 854'000 Franken (inkl. MWST) bewilligten die Stimmberechtigten mit Beschluss vom 25. September 2016.

3. Herleitung und Begründung der einzelnen Elemente des Nachkredits

Nachfolgend wird auf die einzelnen Elemente, welche im Vergleich zum bewilligten Kredit von 2016 zu Mehrkosten führen, näher eingegangen.

3.1. Belastung bestehende Decke über der Migros

Anfang Juli 2020 teilte das für die Planung des öffentlichen Platzes beauftragte Büro der Gemeinde Köniz mit, es benötige eine Fachunterstützung Statik. Das beauftragte Büro ist der Meinung, dass die statischen Abklärungen nicht Teil des Mandats seien. So beauftragte die Gemeinde schliesslich ein anderes Ingenieurbüro, welches die damals gebaute Einstellhalle als Bauingenieur begleitete, mit der Klärung der offenen Fragen zur Tragbarkeit. Das Ingenieurbüro kam nach seinen Abklärungen zu folgendem Schluss: Die bestehende Decke über der Migros-Verkaufsfläche im Untergeschoss wird infolge der Aufschüttungen für die Gestaltung des öffentlichen Platzes zusätzlich belastet; dieses Zusatzgewicht kann die Decke aber nicht mehr aufnehmen. Das Ingenieurbüro hielt fest, dass eine Verstärkung der Decke ohne erhebliche und sehr kostspielige Eingriffe in die bestehende Decke (Teilabbrüche) nicht möglich ist.

So musste eine Lösung entwickelt werden, wie der öffentliche Platz trotz dieser Ausgangslage realisiert werden kann: Um die Belastung der bestehenden Decke zu reduzieren, wird die massive und schwere Druckverteillatte aus Stahlbeton, welche heute die Last auf der bestehenden Decke verteilt, abgebrochen und durch einen Aufbau aus leichteren Materialien ersetzt. Damit bleibt die Belastung der Decke insgesamt fast identisch, auf aufwändige und teure Verstärkungen oder Eingriffe unterhalb der Decke kann verzichtet werden. Aufgefüllt wird der Platz im Bereich der bestehenden Decke mit leichtem, zementgebundenem Glasschotter und anschliessend je nach Bereich des Platzes mit Splittbeton, Festkies oder einer Asphaltsschicht überdeckt.

Die Kosten für den Abbruch der bestehenden Druckverteillatte und für das Anbringen einer Betonschutzschicht werden auf CHF 265'800 veranschlagt (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 15%). Jedoch besteht ein Risiko: Falls bei den Abbrucharbeiten die darunterliegende Isolation und Dämmung beschädigt wird und ersetzt werden muss, erhöhen sich die Kosten auf CHF 465'800 (inkl. MWST). Für das Auffüllen des Platzes wird mit Kosten von rund CHF 75'400 gerechnet (inkl. MWST; Kostengenauigkeit +/- 10%), womit sich für diesen Kostenpunkt ein Maximalbetrag von gut CHF 541'200 (inkl. MWST) ergibt. Diese Kosten hat die Gemeinde zu tragen, weil sie für die Aufschüttung des öffentlichen Platzes verantwortlich ist und es deshalb auch ihr obliegt, den Baugrund und die Tragbarkeit bestehender Bauteile zu prüfen.

3.2. Platzelemente, die nicht im Kredit von 2016 enthalten waren

In der Botschaft an die Stimmberechtigten im Jahr 2016 wurden folgende Elemente als zum öffentlichen Bereich dazugehörend umschrieben:

- Grosszügige Sitzstufen aus Ortbeton, Oberfläche evtl. aus Naturstein,
- diverse fest montierte Bänke,
- Element Wasser,
- ca. 5 Hochstammbäume,
- ca. 14 Heisterbüsche,
- drei unterschiedliche Bodenbeläge,
- eine angemessene, dimmbare LED-Beleuchtung.

Die Platzelemente, welche im bewilligten Kredit der Volksvorlage nicht enthalten waren, betreffen den Anteil an einer Stützmauer hinter der neuen Recyclingsammelstelle, eine vorgefertigte Betontreppe vom Sonnenweg auf den öffentlichen Platz, zusätzliche Baumgruben und Bäume sowie ein Wasserspiel mit einem Betonelement (gemäss der Abbildung 3 des Parlamentsantrags vom 20.06.16). Die fehlenden Elemente müssen durch die Gemeinde finanziert werden. Die Kosten dafür belaufen sich auf insgesamt rund CHF 158'800 (inkl. MWST).

3.3. Kreditgenehmigungs- / Baubewilligungsphase, externe Bauherrenvertretung

Während der Kreditgenehmigungs- und Baubewilligungsphase fielen verschiedene Leistungen an, vor allem für Konzeptarbeiten, Umgebungsgestaltung, Bebilderung/Visualisierung, Dienstbarkeitsplan, Parzellierung Bläuacker II, Pauschalentschädigung für Verfahrens- und Anwaltskosten sowie für eine Parteientschädigung. Diese Kosten belaufen sich auf CHF 100'000 (inkl. MWST) (siehe Beilage).

Nach Rückzug einer Einsprache wurde der Gesamtbauentscheid vom 19. Mai 2016 im Frühjahr 2019 rechtsgültig, die Baubewilligung für die Realisierung des öffentlichen Platzes liegt also vor. Für die Umsetzung der Arbeiten ist die Gemeindeverwaltung auf eine externe Bauherrenvertretung angewiesen. Die Kosten belaufen sich auf CHF 50'000 (inkl. MWST).

3.4. Fazit

Weshalb es zu den verschiedenen Zusatzkosten kam und weshalb einzelne Platzelemente nicht in den Kostenvoranschlag zur Volksabstimmung 2016 einfließen, lässt sich nicht abschliessend nachvollziehen. Es hat sich aber herausgestellt, dass der Nachkredit nicht auf Versäumnisse nach dem Volksentscheid zurückzuführen ist, sondern bereits zu Beginn der Entwicklung seinen Ursprung hat. Im Jahr 2016 hat der Gemeinderat in seiner damaligen Zusammensetzung dem Parlament ein unvollständiges Geschäft vorgelegt.

4. Finanzen

Der vom Stimmvolk im September 2016 bewilligte Kredit setzte sich wie folgt zusammen (alle Beträge inkl. 8% MWST):

| | |
|--|---------------------------|
| Vorbereitung | CHF 22'600 |
| Umgebung Gebäude | CHF 651'000 |
| Honorare / Planungskosten | CHF 134'700 |
| Nebenkosten zur Erstellung | CHF 5'700 |
| Unvorhergesehenes | CHF 10'000 |
| Externe Fachperson für die Koordination | CHF 30'000 |
| <u>Total bewilligter Volkskredit (inkl. MWST, gerundet)</u> | <u>CHF 854'000</u> |

Entsprechend hat die AVU im IAFP 2021 insgesamt CHF 850'000 eingestellt.

Mit diesem Geschäft beantragt der Gemeinderat dem Parlament für die Realisierung des öffentlichen Platzes im Bläuacker II einen Nachkredit in der Höhe von CHF 850'000 (inkl. MWST). Der Kredit setzt sich wie folgt zusammen (alle Beträge inkl. 7,7% MWST):

| | |
|--|---------------------------|
| Zusätzliche Platzelemente (inkl. Honorar / Planungskosten) | CHF 158'800 |
| Aufwände Kreditgenehmigungs- und Bewilligungsphase | CHF 100'000 |
| Zusatzkosten Abbrucharbeiten über bestehender Decke Migros (inkl. Honorar) | CHF 265'800 |
| Risiko Abbrucharbeiten über bestehender Decke Migros (inkl. Honorar) | CHF 200'000 |
| Zusatzkosten Platzauffüllung (inkl. Honorar, Koordination) | CHF 75'400 |
| Externe Bauherrenvertretung | CHF 50'000 |
| <u>Total Nachkredit (Kreditantrag, inkl. MWST, gerundet)</u> | <u>CHF 850'000</u> |

Eine detailliertere Auflistung der einzelnen Positionen des Nachkredits ist in Beilage 1 zu finden. Der gesamte Kredit für die Erstellung des öffentlichen Platzes zulasten der Gemeinde beträgt demnach CHF 1,704 Mio. (inkl. MWST).

5. Termine

Vorbehältlich der Zustimmung des Parlaments zum beantragten Nachkredit sollen die Bauarbeiten zur Realisierung des öffentlichen Platzes und der neuen Recyclingsammelstelle voraussichtlich im Juni 2021 beginnen und im September 2021 abgeschlossen werden. Möglich ist, dass im Nachgang noch gewisse Fertigstellungs- oder gestalterische Arbeiten ausgeführt werden müssen.

6. Folgen bei Ablehnung

Die Gemeinde hat sich im Baurechtsvertrag verpflichtet, im Bläuacker II den Aussenraum und die Erschliessung gemäss den Plänen im Anhang des Baurechtsvertrags, die einen integrierenden Bestandteil des Vertrags bilden, zu planen, zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Würde das Parlament den beantragten Nachkredit ablehnen, könnte die Gemeinde mit den vorhandenen Mitteln lediglich die Gebrauchstauglichkeit des öffentlichen Bereichs herstellen, gestalterische Elemente würden wegfallen. Das in der Volksbotschaft von 2016 präsentierte Projekt des öffentlichen Platzes könnte in dieser Form nicht realisiert werden. Eine zeitliche Verzögerung im Bauablauf für den öffentlichen Platz ist nicht möglich, weil sie zu Schadenersatzforderungen seitens der Bauberechtigten führen könnte (z.B. ein Verzögerungsschaden bei verspäteter Bezugsbereitschaft der Wohnungen und Gewerbeflächen). Zudem ist die Baurechtszinspflicht an die Fertigstellung und die Bezugsbereitschaft der Hochbauten sowie an die (zumindest gebrauchstaugliche) Fertigstellung der Umgebung – und damit auch des öffentlichen Platzes – gebunden. Die Hochbauten mit Wohnungen und Gewerbe werden ab Herbst 2021 bezogen werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Realisierung des öffentlichen Platzes im Bläuacker II wird ein Nachkredit von CHF 850'000.00 (inkl. MWST, zuzüglich allfälliger Teuerung) zu Lasten Konto Nr. 2420.5000.0220 bewilligt.

Köniz, 3. Februar 2021

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Kostenzusammenstellung Nachkredit
- 2) Folgekostentabelle

Köniz, Bläuacker II
Kostenübersicht - Öffentlicher Platz

Köniz, 18.01.2021 / BA
Beträge in CHF inkl. MWST

Kredit vom 25. September 2016 (Volkabstimmung)

| | | |
|---|---------|----------------|
| Vorbereitung | | 22'600 |
| - Baugrunduntersuchung | 1'100 | |
| - Baustelleneinrichtung | 21'500 | |
| Umgebung Gebäude | | 651'000 |
| - Geländeanpassung und Entwässerung | 135'000 | |
| - Kleinbauwerk | 121'000 | |
| - Grünfläche | 77'200 | |
| - Hartfläche | 125'100 | |
| - Einfriedung / Handläufe | 11'700 | |
| - Technik Umgebung (u.a. Wasserspiel) | 91'300 | |
| - Ausstattung Umgebung | 30'500 | |
| - Reserve | 59'200 | |
| Honorare / Planungskosten | | 134'700 |
| - Planer / Spezialist | 134'700 | |
| Nebenkosten zur Erstellung | | 5'700 |
| - Bewilligung, Gebühr | 5'700 | |
| Unvorhergesehenes | | 10'000 |
| Externe Fachperson für die Koordination | | 30'000 |
| Total bewilligter Volkskredit (inkl. MWST) | | 854'000 |

Nachkredit

| | | |
|--|---------|----------------|
| Zusätzliche Platzelemente (inkl. Honorar / Planungskosten) | | 158'800 |
| - Baustelleneinrichtung | 5'000 | |
| - Kleinbauwerk | 20'000 | |
| - Randeinfassungen, Sitzstufen und Treppen aus vorgefertigtem Beton | 38'800 | |
| - Grünfläche, Baumscheiben, Baumgruben | 30'000 | |
| - Hartflächen | 10'000 | |
| - Technik Umgebung (Wasserspiel) | 35'000 | |
| - Honorare / Planungskosten | 20'000 | |
| Aufwände Kreditgenehmigungs- und Baubewilligungsphase | | 100'000 |
| - Konzeptarbeiten, Umgebungsgestaltung, Bebilderung/Visualisierung | 56'100 | |
| - Dienstbarkeitsplan, Parzellierung Bläuacker II | 25'700 | |
| - Pauschalentschädigung für Verfahrens- und Anwaltskosten | 10'000 | |
| - Parteientschädigung | 8'200 | |
| Zusatzkosten Abbrucharbeiten über bestehender Decke Migros (inkl. Honorar) | | 265'800 |
| - Installationen | 20'500 | |
| - Schwarzbelag abfräsen bis OK Betonplatte | 19'000 | |
| - Abbruch Betondecke | 128'400 | |
| - Abdichtung ausbessern | 19'600 | |
| - Schutzbeton einbringen | 47'000 | |
| - Diverses | 10'800 | |
| - Honorar Bauingenieur | 20'500 | |
| Risiko Abbrucharbeiten über bestehender Decke Migros (inkl. Honorar) | | 200'000 |
| - Mehrabbruch und Entsorgung von Abdichtung und Dämmung | 60'000 | |
| - Neue Abdichtung/Dämmung/Abdichtung entsprechend dem Bestand | 125'000 | |
| - Honorar Bauingenieur | 15'000 | |
| Zusatzkosten Platzauffüllung (inkl. Honorar, Koordination) | | 75'400 |
| - Fundationsschicht aus Glasschotter | 36'900 | |
| - Bauetappierung | 5'400 | |
| - Reserve | 4'200 | |
| - Honorare / Planungskosten | 18'100 | |
| - Koordination | 10'800 | |
| Externe Bauherrenvertretung | | 50'000 |
| - Honorare | 50'000 | |
| Total Nachkredit (inkl. MWST) | | 850'000 |



FOLGEKOSTEN nach HRM2

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.

| JAHR | % | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------|---|------|------|------|------|------|
|------|---|------|------|------|------|------|

INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):

2420.5000.0220 / Köniz, Bläuacker II, öffentlicher Platz

Beträge in CHF = Eingabefelder !! **BRUTTOKREDIT:** 850'000.00

Inbetriebnahme des Objektes (Jahr): 2021 = Abschreibungsbeginn nach Nutzungsdauer (siehe Spalte J)

INVESTITIONSTRANCHEN:

850'000

FOLGEKOSTEN:

Kapitalkosten:

Abschreibungen ab Betrieb 21'250 21'250 21'250 21'250 21'250

(Anliegkategorien sind unten aufgeführt = scrollen!)

Fremdfinanzierungszinsen

(bei einem Fremd- / Selbst-Finanzierungsgrad von je 50%)

0.2% 425 850 850 850 850

Betriebskosten

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

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

oder

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

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

CHF 12'000 12'000 12'000 12'000 12'000

CHF

Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)

wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)

CHF

Total Folgekosten

33'675 34'100 34'100 34'100 34'100