

Verwaltungsgebäude Predigergasse 4-10: Fenstererneuerung; Projektierungs- und Baukredit

1. Worum es geht

Das Verwaltungsgebäude Predigergasse 4-10 mit Baujahr 1881/82 besteht aus vier zusammengebauten Gebäuden. Die Liegenschaften stehen im Quartier Altstadt-Matte und sind im Inventar der städtischen Denkmalpflege als schützenswert eingestuft. Die letzte Gesamtsanierung erfolgte in den Jahren 1997 und 1998 durch die Architekten Piere Grosjean und Gody Hofmann. Die Fenster wurden damals, wo erforderlich, aufgefrischt und instandgesetzt, jedoch nicht komplett erneuert. Trotz entsprechenden Unterhaltsmassnahmen sind die Fenster heute in einem schlechten Zustand. Sie sind verzogen und teilweise undicht, was bezüglich Energetik und Behaglichkeit zu Problemen führt. Auch die Fenstermarkisen bedürfen einer Erneuerung.

Die Analyse hat aufgezeigt, dass unterschiedliche Fenstergenerationen vorliegen: Einfachverglasungen, Doppelverglasungen sowie Isolier-Verglasungen (Mehrscheiben-Isolierverglasung), letztere datieren von 1967. Sie haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen nun ersetzt werden. Die neuen Fenster sollen in ihrer Gestaltung den denkmalpflegerischen Anforderungen genügen und optisch den vor vier Jahren ersetzten Fenstern und Markisen an der Zeughausgasse 12 (Nachbargebäude) angepasst werden. Dabei wird eng mit der städtischen Denkmalpflege zusammengearbeitet. Der Fensterersatz wird so geplant, dass er während des laufenden Betriebs erfolgen kann. Die geschätzte Bauzeit beträgt fünf bis sechs Monate.



Fassadenansicht Predigergasse 4-10, Archivbild

Für die Umsetzung der geplanten Massnahmen beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Projektierungs- und Baukredit von 1,19 Millionen Franken. Für die Vorbereitung der Projektierungsarbeiten hat der Gemeinderat im September 2024 einen Projektierungskredit von 150 000.00 Franken genehmigt, der im Projektierungs- und Baukredit von 1,19 Millionen Franken eingerechnet ist.

2. Ausgangslage

Beim Gebäude an der Predigergasse 4-10 handelt es sich um ein klassisches Verwaltungsgebäude mit Büroräumen und Kundensalterhalle. Heute ist das Amt für Erwachsenen- und Kinderschutz der Stadt Bern dort untergebracht. Die bestehenden Fenster sind aus unterschiedlichen Bauzeiten. Die letzte sichtbare Erneuerung erfolgte 1967. Im Zuge der Gesamtisanierung in den Jahren 1997 und 1998 wurden einzig die Lukarnenfenster im Zusammenhang mit dem Dachausbau ersetzt. Die Fenster sind seit Längerem in schlechtem Zustand, ein Fensterersatz ist überfällig. Die vorgenommene Schadstoffuntersuchung ergab keinen Handlungsbedarf für Sofortmassnahmen, jedoch muss im Rahmen der Fenstererneuerung asbesthaltiger Fugenkitt entfernt werden (siehe Kapitel 3.4).



Situation Predigergasse 4-10

3. Das Projekt

3.1 Fensterersatz

Sämtliche Fenster sowie Fenstermarkisen der denkmalgeschützten Liegenschaften sollen entweder ersetzt oder ertüchtigt werden. Dabei werden die energetischen Anforderungen ebenso beachtet wie die denkmalpflegerischen. Diesbezüglich gilt es, den Substanzverlust auf ein Minimum zu beschränken und die Bauteile gebührend zu schützen. Die Planung erfolgt deshalb in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege. Die Umsetzung der baulichen Massnahmen wird mit dem Betrieb koordiniert und so geplant, dass sie während des laufenden Betriebs erfolgen können.



Ansicht Predigergasse 4-10

3.2 Projektziele

Mit der Fenstererneuerung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Das Raumklima durch dichte Fenster verbessern;
- die Wertverminderung des Gebäudekomplexes verhindern;
- die Energiekosten durch energetische Verbesserung senken.

3.3 Denkmalpflegerische Anforderungen

Das Gebäude an der Predigergasse 4-10 ist im Bauinventar der Stadt Bern als «schützenswert» erfasst. Abstimmungen mit der Denkmalpflege haben stattgefunden. Der Fensterersatz soll optisch an den vor vier Jahren ersetzten Fenstern und Markisen an der Zeughausgasse 12 (Nachbargebäude) ausgerichtet werden. Dieses Gebäude wurde unter der Leitung der Denkmalpflege im Jahr 2020 saniert und ist mit dem Gebäudekomplex Predigergasse 4-10 als Einheit zusammengebaut.

Die Mehrzahl der Fenster soll in Eiche, holzsichtig, erstellt werden. Die Rahmen- und Flügelprofilierung, die Sprossen und die Isolier-Verglasung sollen mit braunen Distanzhalteprofilen ausgeführt werden. Die neuen Fenster werden mit zeitgerechten Beschlägen bestückt. Als Verglasung soll das äussere Glaselement in Tikana- oder Restover-Glas ausgebildet werden. Diese Gläser entsprechen in ihrem Erscheinungsbild einem historischen Glas und erfüllen gleichzeitig die heutigen Anforderungen bezüglich Wärme- und UV-Schutz.

Nebst dem Fensterersatz wird von der Denkmalpflege gewünscht, dass die Ausstellmarkisen mit einer oberen Zierblende (Lambrequin) gemäss der Ausführung an der Zeughausgasse 12 nachgerüstet werden. Gleichzeitig werden die Stoffbehänge der Markisen ersetzt.

Bei der vertieften Analyse der Fenster wurde eine Katalogisierung vorgenommen. Diese gibt Auskunft über den Grad der baulichen Massnahmen von der Ertüchtigung der historischen Fenster bis hin zum vollständigen Ersatz. So sollen alte wertvolle Fenster, die an nicht aktiv beheizte Räume, wie beispielsweise ein Treppenhaus, anschliessen, eher ertüchtigt und instandgesetzt als vollständig ersetzt werden. Somit kann graue Energie eingespart werden.



Ostfassade mit der Katalogisierung der verschiedenen Fenstertypen



Westfassade mit der Katalogisierung der verschiedenen Fenstertypen

Erläuterung der Farben: Grün: Fensterersatz, Gelb: Fenster unverändert, Hellrot: Fensterinstandsetzung, Dunkelrot: Türersatz, Blau: Türinstandsetzung

Nebst der Instandsetzung dreier Türen werden insgesamt 190 Fenster ersetzt. Davon werden 146 Fenster in Eiche (teilweise mit Sonderformen) ausgeführt.

3.4 Altlasten und Schadstoffe

Im Rahmen des Gebäudechecks wurde bei einigen Fenstern im Bereich des Fensterfalzes asbesthaltiger Fugenkitt gefunden. Dieser wird im Rahmen der Sanierung fachgerecht entfernt und entsorgt. Im heutigen Zustand weisen diese schadstoffhaltigen Materialien akut kein Gefährdungspotential auf. Weitere Schadstoffe wurden nicht entdeckt.

3.5 Bauen während Betrieb

Damit die baulichen Massnahmen wie vorgesehen während des laufenden Betriebs umgesetzt werden können, ist eine sorgfältige frühzeitige Planung und Terminierung sowohl mit den Nutzenden wie auch mit den ausführenden Unternehmungen zentral. Lärmintensive Arbeiten werden vorausschauend geplant und koordiniert. Für Massnahmen, die von der Witterung abhängen, sind Zeitpuffer vorgesehen. So soll ein für alle Beteiligten und Betroffenen verbindlicher Bauterminplan erarbeitet werden können. Die geschätzte Bauzeit beträgt ca. fünf bis sechs Monate. Auf ein Provisorium kann verzichtet werden.

3.6 Kunst und Bau

Gemäss Artikel 2 Absatz 2 des Reglements über die Spezialfinanzierung für Kunst im öffentlichen Raum (KiöR-Reglement; KiöRR; SSSB 423.1) ist in Baukrediten für öffentliche Bauten und Anlagen der Präsidioldirektion der Stadt Bern ein Prozent der wertvermehrenden Bau- bzw. Gebäudekosten, höchstens aber 500 000 Franken im Einzelfall, für Kunst im öffentlichen Raum beziehungsweise Kunst und Bau vorzusehen. Bei Hochbauprojekten wird dieses Prozent in der Regel unmittelbar projektgebunden für Kunst und Bau verwendet. In den übrigen Fällen wird der entsprechende Betrag in die Spezialfinanzierung eingelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Fenstererneuerung ist kein Kunstprojekt geplant. Das Kunst- und Bau-Budget, das sich bei diesem Projekt auf 15 000.00 Franken beläuft, soll in die Spezialfinanzierung eingelegt werden.

4. Nachhaltigkeit

Wirtschaft

4.1 Lebenszykluskosten

Die neuen beziehungsweise ertüchtigten Fenster tragen zur Senkung der Betriebs- und Unterhaltskosten bei.

4.2 ReUse

Voraussichtlich könnten rund 50 Prozent der Fenster sorgfältig demontiert, katalogisiert, palettisiert und zur Wiederverwendung angeboten werden. Die Anzahl der zur Wiederverwendung angebotenen Fenster ist abhängig von deren Demontierbarkeit und der Nachfrage.

4.3 Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

Bauliche Massnahmen stellen immer eine zusätzliche Belastung der Umwelt dar und verursachen graue Emissionen. Durch die Fenstererneuerung wird aufgrund der Dreifachisolierverglasung und der höheren Dichtigkeit eine energetische Verbesserung erzielt. Dies führt zu tieferem Energieverbrauch in den Wintermonaten. Wo möglich, werden die bestehenden Fenster ertüchtigt. Das Projekt ist mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement vereinbar.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Anlagekosten

Die Anlagekosten für die vorgesehenen baulichen Massnahmen betragen 1,085 Millionen Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 1 190 000.00 Franken.

Für den Ersatz beziehungsweise die Ertüchtigung der Fenster und Fenstermarkisen wurde eine Ausschreibung durchgeführt. Insgesamt werden 190 Fenster ersetzt. Die durchschnittlichen Kosten pro Fenster in Eiche liegen bei 3 600.00 Franken, für die gestrichenen Fenster liegt der Preis bei 2 900.00 Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	9 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	950 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	120 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	6 000.00
Anlagekosten	Fr.	1 085 000.00
Kostenungenauigkeit ($\pm 10\%$ Prozent BKP 1-4 und 9)	Fr.	105 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	1 190 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2024 = 143.0 Punkte; MwSt. inbegriffen. (Basis Okt. 98=100)

Für die Vorbereitung der Projektierungsarbeiten hat der Gemeinderat im September 2024 einen Projektierungskredit von 150 000.00 Franken genehmigt. Dieser ist im Baukredit eingerechnet.

Es wurden drei verschiedenen Ausführungsvarianten geprüft und ausgeschrieben. Gegenüber der Kostenschätzung konnte eine Kostenreduktion von insgesamt 230 000.00 Franken für den Ersatz der Fenster und Markisen erzielt werden. Der Preis pro m² Fenster in Eiche liegt nun bei 2 080.00 Franken. Darin enthalten sind 615.00 Franken Zuschläge für die denkmalpflegerischen Anforderungen. Die Ausschreibung hat gezeigt, dass eine Ausführung gemäss Variante 2 «Tanne mit Eichenoptik» die Kosten im Vergleich zur Variante 1 «Ausführung in Eiche» um ca. 13 % (90'000.00 Franken) und eine Ausführung gemäss Variante 2 «Tanne deckend behandelt» um 20 % (139'000.00 Franken) senken würde. Dem gegenüber steht jedoch der etwas höhere Unterhaltsaufwand, der sich im Vergleich zu geölten Eichenfenstern ergibt.

Die Ausführung der Fenster in Eiche ist eine Anforderung der Denkmalpflege. Die geschützte Liegenschaft steht im UNECSO-Perimeter. Zudem soll sich der Fensterersatz optisch an den vor vier Jahren ersetzten Fenstern und Markisen an der Zeughausgasse 12 (Nachbargebäude) ausrichten, da der Gebäudekomplex Predigergasse 4-10 zusammengebaut ist und als Einheit gelesen wird.

Auch wenn die Variante «Ausführung in Eiche» höhere Anschaffungskosten aufweist, soll diese Variante umgesetzt werden.

5.2 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen bei Realisierung des Bauprojekts die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrige Sachanlagen 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 3 Prozent auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	34. Jahr
Restbuchwert	1'190'000.00	1'153'880.00	1'117'760.00	11'840.00
Abschreibung 3%	35'520.00	35'520.00	35'520.00	11'840.00
Abschreibung 10%	600.00	600.00	600.00	-
Zinssatz 1.0%	11'900.00	11'540.00	11'180.00	120.00
Kapitalfolgekosten	48'020.00	47'660.00	47'300.00	11'960.00

5.3 Raum- und Nebenkosten

Der Ersatz beziehungsweise die Ertüchtigung der Fenster und Sonnenstoren ist eine Instandsetzung und hat keine Veränderungen in den Raum- und Nebenkosten zur Folge. Allfällige Einsparungen infolge des verbesserten energetischen Standards der Fenster wirken sich auf den effektiven Energieverbrauch aus und werden im Rahmen der jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnung berücksichtigt. Die Abrechnung erfolgt nach den tatsächlich angefallenen Kosten bzw. dem effektiven Verbrauch. Entsprechend können sich dort, abhängig von den künftigen Energiepreisen und dem tatsächlichen Heizverhalten, Kosteneinsparungen ergeben.

6. Voraussichtliche Termine

Stadtratsbeschluss	3. Quartal 2026
Baubeginn	4. Quartal 2026
Übergabe an Betrieb	2. Quartal 2027

7. Nutzen des Geschäfts

Durch die geplanten baulichen Massnahmen werden der langfristige Werterhalt sichergestellt, die Energiekosten gesenkt und die Behaglichkeit für die Nutzenden verbessert.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Verwaltungsgebäude Predigergasse 4-10: Fenstererneuerung; Projektierungs- und Baukredit.
2. Er genehmigt den Baukredit von 1 190 000.00 Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-23078. Der Projektierungskredit von 150 000.00 Franken ist im Baukredit eingerechnet.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 12. August 2026

Der Gemeinderat