



VON GRAFFENRIED
ARCHITEKTUR

Verhältnismässigkeitsprüfung

A Gasthof zum Bären
Bernstrasse 99
3074 Zollikofen



B Bauernhaus
Reichenbachstrasse 1
3074 Zollikofen

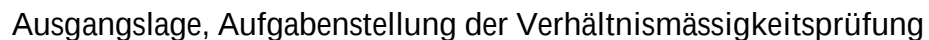


Bern, 14. Juni 2018



Inhaltsverzeichnis

	Ausgangslage, Aufgabenstellung der Verhältnismässigkeitsprüfung	3
A	Gasthof Bären	4
	A1 Gebäudestruktur heute	5
	A2 Keller – Zustand heute	6
	A3 Erdgeschoss – Zustand heute	7
	A4 1. Obergeschoss – Zustand heute	8
	A5 Dachgeschoss – Zustand heute	9
	A6 Treppenhaus und Estrich – Zustand heute	10
	A7 Kegelbahntrakt und Brockenstube – Zustand heute	11
	A8 Gebäudehülle – Zustand heute	12
	A9 Verhältnismässigkeit Gasthof Bären	19
	A10 Kennziffern und Nutzungsmass Erhalt und Neubau	20
	A11 Verhältnis zwischen Kosten Sanierung und Kosten Neubau	21
	A12 Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen Bestand	22
B	Bauernhaus	14
	B1 Gebäudestruktur heute	15
	B2 Erdgeschoss bis Dachgeschoss – Zustand heute	16
	B3 Erdgeschoss Stallungen und Anbau – Zustand heute	17
	B4 Gebäudehülle – Zustand heute	18
	B5 Verhältnismässigkeit Bauernhaus	19
	B6 Kennziffern und Nutzungsmass Erhalt und Neubau	20
	B7 Verhältnis zwischen Kosten Sanierung und Kosten Neubau	21
	B8 Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen Bestand	22
Anhang		
- Sanierungskosten nach BKP		
- Auszug aus dem Zwischenbericht des Studienverfahrens Bären-Areal – Zwischenpräsentation vom 1. Febr. 2017 Atelier 5		
- Auszug Denkmalpflege aus dem Schlussbericht des Studienverfahrens Bären-Areal		
- Ertragssituation heute		

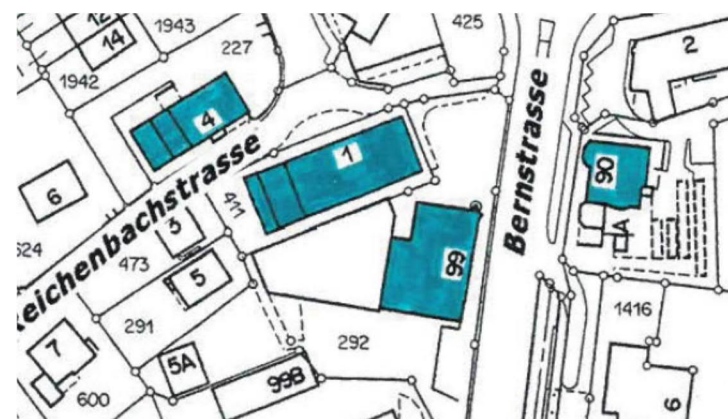


Gemäss dem Richtplan Siedlung bietet sich das Bärenareal aufgrund seiner optimalen ÖV-Erschliessung und seiner Lage an der Bernstrasse für eine Verdichtung und Umstrukturierung an. Das Massnahmenblatt sieht mittelfristig eine Anpassung der ZPP vor und verlangt für den Perimeter die „Organisation und Durchführung eines qualifizierten Verfahrens mit mehreren Teams“.

Die Ventis Immobilien AG hat das Bärenareal mit den bestehenden Liegenschaften mit der Absicht gekauft, das Areal zu entwickeln und zu verdichten. In Absprache mit der Gemeinde wurde im Rahmen eines Studienauftrags mit drei Architekturbüros die Bebauung, Erschliessung, die ortsverträgliche Dichte sowie der Umgang mit den erhaltenswerten Gebäuden geprüft.

Mit der Siegerstudie des Architekturbüros Atelier 5 konnte eine qualitativ überzeugende Lösung ermittelt werden. Es ist ein Rückbau der erhaltenswerten Gebäude 1 und 99 vorgesehen, die mit einem städtebaulichen Akzent (Solitär) am selben Ort ersetzt werden sollen.

Die vorliegende Verhältnismässigkeitsprüfung soll als Ergänzung zur städtebaulichen Begründung und Argumentation (siehe entsprechenden Auszug aus dem Schlussbericht des Studienverfahrens als Beilage) aufzeigen, ob die Erhaltung des Bären für die Bauherrschaft unverhältnismässig ist und ob es im Falle eines Abbruchs durch ein gestalterisch ebenbürtiges Projekt ersetzt werden kann.



Auszug Bauinventar Kanton Bern (Geoinformation Bern-Mittelland)



A Gasthof zum Bären

Der Gasthof zum Bären von 1898, ursprünglich mit Metzgerei, heute Hotel-Restaurant mit Veloladen, während mehreren Etappen an- und umgebaut, ist ein von der Kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuftes Baudenkmal im Bauinventar des Kantons Bern.





A1 Gebäudestruktur heute

Auszug aus dem Inventar der Denkmalpflege

Das Gebäude ist in einer Massivbauweise mit Mansarddach erbaut worden. Auf dem Vorbau (Windfang) stand ursprünglich eine Balusterbrüstung für die kleine Eckterrasse im OG. Auf der Südseite hatte es ursprünglich eine 2-geschossige Laube mit farblich differenzierten Backsteinpfeilern. Die Laube wurde in den 1930er-Jahren ausgebaut und später um ein Stockwerk erhöht. Im gebänderten EG mit Stichbogenfenstern wurde im südlichsten Bogen um 1947 ein neues Schaufenster eingebaut. Das Vordach war ursprünglich breiter und hatte filigrane Konsolen in Zierformen.

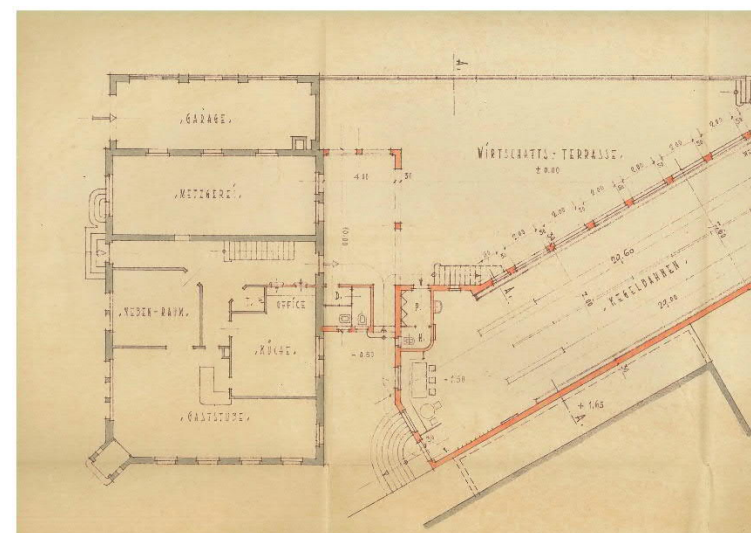
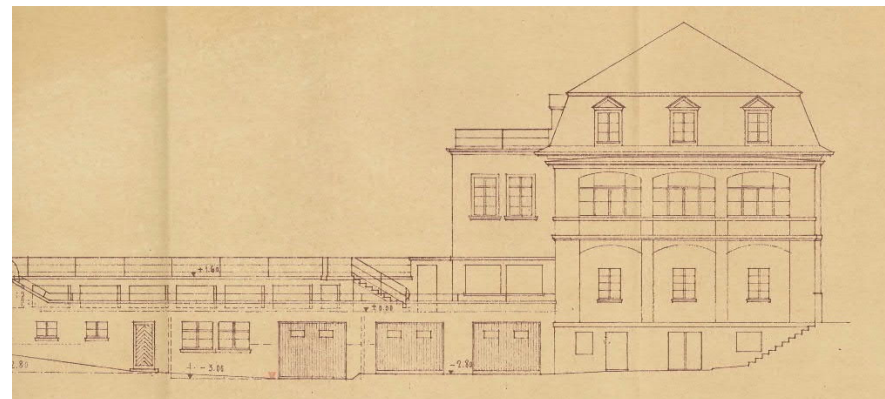
Das Kellergeschoss umfasst die alten Infrastrukturen des Restaurants mit der Gebäudetechnik sowie vereinzelt Bauteile der ursprünglichen Metzgerei. Im Erdgeschoss ist das Restaurant (geschlossen) mit den später angebauten WC-Anlagen.

Im 1. OG befindet sich der ursprüngliche Speisesaal des Gasthofes mit einigen Stuben und später angebauten WC-Anlagen. Im 2. OG sind Hotelzimmer vorhanden.

Sowohl das 1. wie auch das Dachgeschoss wird heute als einfache Wohnnutzung genutzt.

Der in den 1930er-Jahren angebaute Kegelbahn- und Wirtschaftstrakt wird heute einerseits als Brockenstube bzw. als Raum für sportliche Tätigkeiten genutzt.

Durch die später stattgefundenen baulichen Eingriffe besteht heute eine unübersichtliche und architektonisch unbefriedigende Situation.



A2 Keller - Zustand heute



Keller

Im Keller sind Lagerräume, alte Kühlräume und Räume der ehemaligen Metzgerei untergebracht. Ebenfalls sind die technischen Räume für Heizung, Wasserverteilung und Kühlanlagen untergebracht.

Die Räume befinden sich in einem baulich schlechten Zustand.

Eine Nutzung ist heute infolge des schlechten Zustandes nicht mehr möglich.



Abplatzungen infolge Feuchtigkeitseindringung



Alter Kühlraum

Haustechnik

Die gesamte Haustechnik befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung stammt aus dem Jahre 1998.



Wasser- und Abwasserinstallationen



Elektrounterverteilung Keller

A3 Erdgeschoss - Zustand heute



Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich das Restaurant mit Küche, verschiedene Lagerräume, der nachträglich eingebaute Veloladen sowie die WC-Anlagen.

Die Räume befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Einbauten, Bodenbeläge und Oberflächen sind stark sanierungsbedürftig.



Gaststube mit Ausschank



Nebenraum mit eingebauter Leichtbauwand

Haustechnik

Die Haustechnikinstallationen befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.



Küche ausgebaut



Verrostete Ablaufleitung



A4 1. Obergeschoss - Zustand heute

1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss sind der alte Speisesaal sowie verschiedene Stuben und Nebenräume untergebracht. Ebenfalls ist eine WC-Anlage vorhanden.

Die Saaldecke mit Stuckaturen und Täfereinbauten ist dem Alter entsprechend gut erhalten.

Alle übrigen Einbauten, Bodenbeläge und Oberflächen sind stark abgenutzt und sanierungsbedürftig.

Haustechnik

Die Haustechnikinstallationen, wie Elektro und Sanitär weisen einem sanierungsbedürftigen Zustand auf.



Alter Speisesaal



Büroraum



Korridor 1. OG



A5 Dachgeschoss - Zustand heute

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich die ehemaligen Hotel- zimmer. Teilweise sind die Zimmer mit einem Lavabo ausgerüstet.

Auf dem Stockwerk ist ein Badezimmer mit WC eingebaut.

Alle Einbauten, Bodenbeläge und Oberflächen sind stark abgenutzt und sanierungsbedürftig.



Zimmer



Zimmer

Haustechnik

Die Haustechnikinstallationen, wie Elektro und Sanitär weisen einem sanierungsbedürftigen Zustand auf.



Gemeinsames Badezimmer



A6 Treppenhaus und Estrich - Zustand heute

Treppenhaus

Das Geländer und die Böden sind noch teilweise im Originalzustand erhalten. Ebenso sind noch Teile der Rupfentapete ersichtlich.

Aus Sicherheitsgründen wurden in früheren Jahren an kritischen Punkten Brandschutzabschlüsse eingebaut.

Insgesamt sind die Einbauten, Bodenbeläge und Oberflächen in einem stark abgenutzten Zustand.



Podest 1. OG mit neueren Platten



Podest Zwischengeschoss

Estrich

Der Estrichraum wird nicht genutzt.



Estrichraum



A7 Kegelbahntrakt und Brockenstube - Zustand heute

In den 1930er- Jahren wurde eine Kegelbahn sowie weitere Nebenräume angebaut (heute Brockenstube).

Die Kegelbahn wird heute für sportliche Aktivitäten genutzt und der Terrassentrakt für eine Brockenstube.

Sämtliche Einrichtungen sind abgenutzt und sanierungsbedürftig.



Vorderteil alte Kegelbahn



Eingang aussen zu Kegelbahn

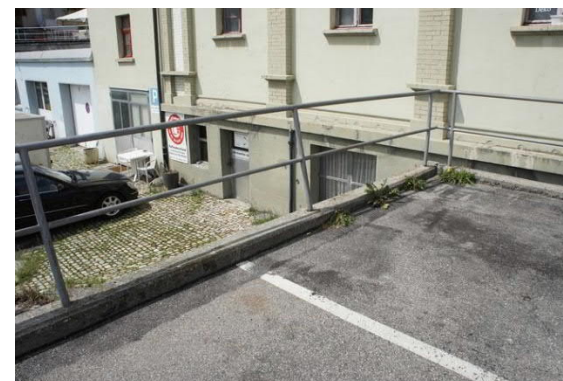
Haustechnik Sicherheit

Die Haustechnikinstallationen weisen einen sanierungsbedürftigen Zustand auf.

Sämtliche Geländerabschlüsse entsprechen nicht den Sicherheitsvorschriften.



Ansicht aussen Brockenstube



Geländer oberer Parkplatz



A8 Gebäudehülle – Zustand heute

Ziegeldach und Bleche

Das Ziegeldach ist abgenutzt und sanierungsbedürftig.
Die Rinnen und Dachabläufe weisen einen dem Alter entsprechenden einen guten Zustand auf. Das Blechdach über dem WC Trakt 1. Obergeschoss ist sanierungsbedürftig.



Ansicht West



Blechdach über Anbau

Flachdächer über Nebentrakten

Die Flachdächer weisen einen sanierungsbedürftigen Zustand auf.



Flachdach über alter Kegelbahn



Fassaden

Die verputzten Fassadenflächen weisen Risse und Abplatzungen auf.
Auf der Südseite wurden die Laubenbogen zugemauert und der Sichtbackstein überstrichen. Im Sockelbereich sind Rissbildungen vorhanden.



Fassadendetail West



Sockelpartie Süd

Fenster, Rollläden und Lamellenstoren

Fenster mehrheitlich nicht fachgerecht ersetzt. Zustand generell sanierungsbedürftig.
Die Rollläden weisen einen abgenutzten Zustand auf.
Die Fensterladen sind intakt.



Ansicht Nord



Fensterbeispiel



B Bauernhaus

Das ehemalige Bauernhaus zum Gasthof zum Bären von gehörend wurde nach dem Brand 1916 – 1918 wieder neu aufgebaut und dient heute zu Wohn- und Lagerzwecken





B1 Gebäudestruktur heute

Auszug aus dem Inventar der Denkmalpflege

Massivbau mit Viertelwalmdach und Korbbogenründi. Wappen im Ründifeld aufgemalt. Verputz rosarot. Tür original, mit Sonnenblumen-motiv in der Vergitterung (Heimatstilmotiv). Laubenbrüstungen mit Zierausschnitten. Stall aus Sichtbacksteinmauern mit Segmentbogen-fenstern. Vor dem Brand hatte der Bau eine Halbbogenründi. Das Ründifeld war wie der Ründimantel verschalt und mit Deckleisten strukturiert. Vor Hauptfassade befand sich ursprünglich die Gartenterrasse des Gasthofs Bären, welcher heute als Parkplatz genutzt wird.

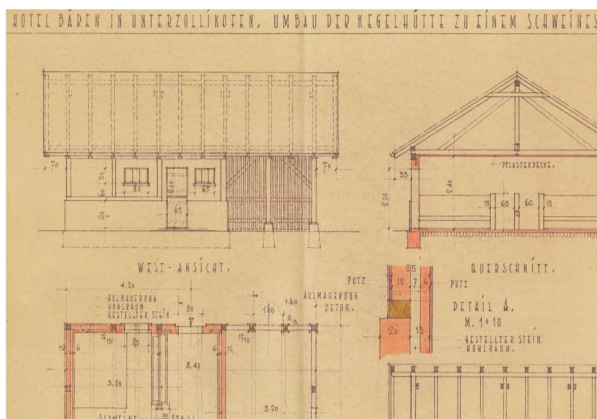


Der Wohnteil, EG – Dachgeschoss, wird heute als einfache Wohnnutzung genutzt.

Die ehemaligen Stallungen werden als Lager genutzt.

Im hinteren Scheunenteil besteht ein Lager mit einer kleinen Verkaufsfläche, welche zu einem späteren Zeitpunkt angebaut worden ist.

Der Wohntrakt weist eine sehr verschachtelte Situation auf.





B2 Erdgeschoss - Dachgeschoss - Zustand heute

Die unterschiedlichen Wohnungstypen weisen eine uneinheitliche Struktur auf.

Die Wohnungen befinden sich in einem baulich schlechten Zustand.

Eine Nutzung ist heute infolge des schlechten Zustandes zeitlich begrenzt.



Zimmer



Alte Kücheneinrichtung

Haustechnik

Die gesamte Haustechnik befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.



Badezimmer

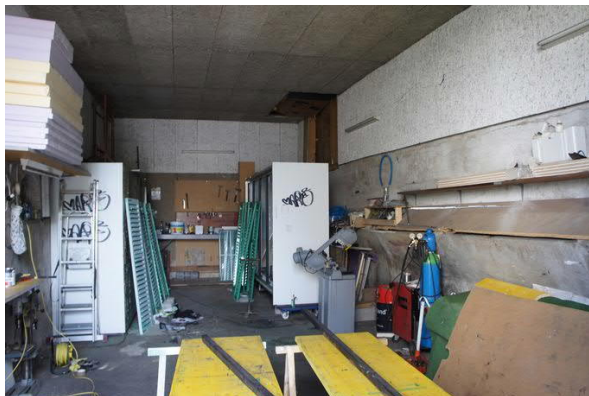


Elektronterverteilung Wohnung



B3 Erdgeschoss Stallungen und Anbau - Zustand heute

Neben dem Wohntrakt befinden sich die Stallungen, welche heute als Lagerraum genutzt werden.



Ehemalige Stallungen heute als Lager genutzt



Ehemalige Stallungen heute als Lager genutzt

Der angebaute Lagerraum mit einer kleinen Verkaufsfläche wurde in späteren Jahren angebaut. Die Holzverkleidung ist dem Alter entsprechend verwittert.



Angebauter Lagerraum mit Verkaufsfläche von aussen



B4 Gebäudehülle - Zustand heute

Ziegeldach und Bleche

Das Ziegeldach wurde in verschiedenen Etappen saniert und ist gebrauchsfähig.

Die Rinnen und Dachabläufe aus Zinkbleche weisen einen dem Alter entsprechenden guten Zustand auf.



Aussenansicht



Ansicht Seite Stallungen mit Laube

Fassaden

Fenster sanierungsbedürftig jedoch weitgehend noch im Originalzustand.

Giebelfassade im oberen Teil starke Rissbildung.



Laubengang



Giebelfassade



A9 Verhältnismässigkeit Gasthof Bären

Das Gebäude wird heute nicht mehr als Gasthof mit Hotelnutzung genutzt. Das Restaurant ist geschlossen.

Im 1. und 2. OG werden die ehemaligen Hotelzimmer als Einzelzimmer mit WC, Dusch- oder Bademöglichkeit auf dem Stockwerk vermietet.

Der gesamte Gebäudekomplex ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Durch die vielen baulichen Erweiterungen und Ausbauten, sind nur noch wenige Originalbauteile aus der entsprechenden Erstellungszeit vorhanden. Die Grundrissituation im Erdgeschoss und den späteren Anbauten sind verschachtelt und die vielen Zwischentreppen wirken sich im Ablauf sehr nachteilig aus. Eine behindertengerechte Situation zu schaffen, dürfte sich als sehr schwierig erweisen. Ein neuer Aufzug müsste für die Zukunft wohl auch eingebaut werden.

Das Gebäude wäre einer Totalsanierung zu unterziehen. Eine Nutzung als Gasthof mit Zimmern, ist mit den heute bestehenden Strukturen nicht gegeben. Die Grösse der Einheiten (Gastro und Zimmer) entsprechen nicht den heutigen Bedürfnissen und könnten nicht mehr rentabel geführt werden. Die Vermietbarkeit und die damit verbundenen Risiken sind unter diesen Voraussetzungen nicht gegeben. Infolgedessen müsste auch die Nutzung angepasst werden.

Ein Rückbau auf die ursprüngliche Situation (vor 1930er Jahren) dürfte aus Kostengründen kaum mehr realisierbar sein, zudem würden in der Folge vermietbare Nutzflächen eliminiert werden.

Eine Weitervermietung ist nur noch kurzfristig gegeben, da auch viele Sicherheitseinrichtungen fehlen.

B5 Verhältnismässigkeit Bauernhaus

Das von der Bernstrasse her zurückversetzte Bauernhaus, welches durch einen Brand zerstört wurde und in den Jahren 1916 – 1918 wieder aufgebaut wurde, hat zwischenzeitlich einige An- und Umbauten im Bereich der alten Stallungen erfahren.

Die heute bestehenden Wohnungen sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und weisen praktisch keine werterhaltenden Bauteile im Innern auf. Zudem ist die Grundrissituation unbefriedigend. Die Grundrisse wären durch eine Sanierung komplett neu zu gestalten, was zu unverhältnismässigen Kosten führen würde.

Aussen sind die meisten Bauteile im Bereich des Wohntraktes noch im Originalzustand erhalten, jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Der Ökonomieteil ist heute - durch die in späteren Jahren baulichen Eingriffe - nicht mehr spürbar. Auch hier müssten erhebliche Eingriffe vorgenommen werden, was zu unverhältnismässig hohen Kosten führen würde.



A10 Gasthof Bären und B6 Bauernhaus Kennziffern sowie Nutzungsmass Erhalt und Neubau

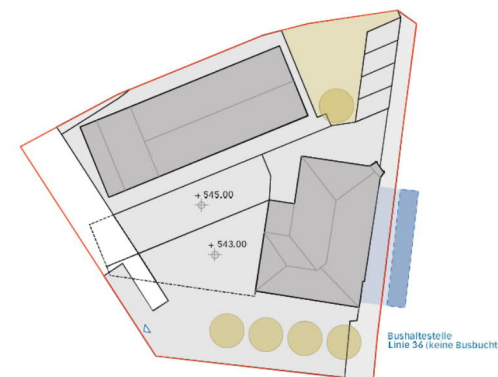
Bestand

Geschossflächen / Volumen		Fläche		Volumen
Gasthof Bären	GF GB m2	1'292	V 1 m3 ohne UG	4'508
Bauernhaus	GF B m2	354	V 2 m3 ohne UG	2'391
Total Gasthof Bären und Bauernhaus	GF tot m2	1'646	V tot m3	6'899
Nutzflächen (GF x Faktor 0.76)				
Wohnnutzung (470+265) x 0.76	NF m2	558		
Gewerbenutzung 242 x 0.76	NF m2	184		
Lagerflächen (150+153) x 0.76	NF m2	230		
Anbauten Gewerbefläche 285 x 0.76	NF m2	216		
Total Nutzflächen	NF m2	1'188		

Ersatzneubau

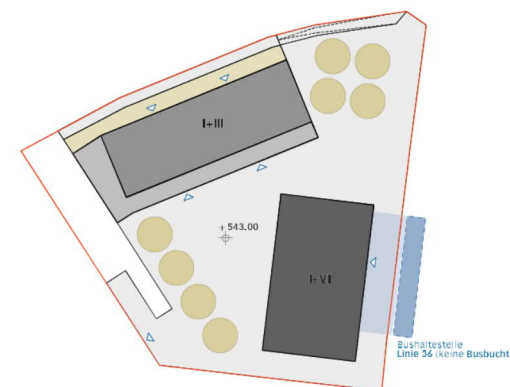
Geschossflächen / Volumen		Fläche		Volumen
Ersatzneubau 1 (3+1 Geschoss)	GF 1 m2	1'500	V1 m3 inkl. UG	5'769
Ersatzneubau 2 (6+1 Geschoss)	GF 2 m2	2'110	V2 m3 inkl. UG	7'335
Total Ersatzneubau (entspricht Diff GF SZ III/GF SZ I)	GF tot m2	3'610	V tot m3 inkl. UG	13'104
Nutzflächen (GF x Faktor 0.76)				
Wohnnutzung (1'077+1'340) x 0.76	NF m2	1'837		
Gewerbenutzung (423+335) x 0.76	NF m2	576		
Büro (2 x 335) x 0.76	NF m2	509		
Total Nutzflächen	NF m2	2'922		

Flächenauszug Zwischenbericht 01.02.2017 aus dem Verfahren Ideenstudie - Projekt Atelier 5



Szenario I
"Gasthaus Bären und Bauernhaus bleibt"

GF Gesamt mit Bestand (exkl. Parzelle 805)	8'034 m2
Wohnen:	5'517 m2
Dienstleistung:	1'122 m2
Gemeinschaft:	90 m2
GF Neubau (exkl. Parzelle 805)	6'729 m2



Szenario III
"Vollständiger Neubau"

GF Gesamt	10'339 m2
Wohnen:	8'397 m2
Dienstleistung:	1'852 m2
Gemeinschaft:	90 m2
GF Neubau (exkl. Parzelle 805)	10'339 m2



A 11 Gasthof Bären und B7 Bauernhaus
Verhältnis zwischen Kosten Sanierung und Kosten Neubau

Kosten Sanierung BKP 1-5

Liegenschaft	Kosten (gerundet)	m3	Preis / m3
Gasthof Bären	4'190'000.00	4'508	929.00
Bauernhaus	2'430'000.00	2'391	1'016.00
Gesamtkosten nach Sanierung	6'620'000.00	6'899	960.00

Kosten Ersatzneubau BKP 1-5 (Basis Projekt Atelier 5)

Liegenschaft, inkl. UG (approx. Ø RH 3.0m)	Kosten (gerundet)	m3	Preis / m3
GF Ersatzneubau 1 (3+1G+UG)	4'731'000.00	5'769	820.00
GF Ersatzneubau 2 (6+1G+UG)	6'015'000.00	7'335	820.00
Gesamtkosten Ersatzneubauten	10'746'000.00	13'104	820.00

Ertragsrechnung (ohne Berücksichtigung Landanteil)

Liegenschaft	NFm2	(1) MZ / m2 / a	CHF
Gasthof Bären und Bauernhaus			
Nutzflächen (GF x Faktor 0.76)			
Wohnnutzung (470+265) x 0.76	558	220.00	122'760.00
Gewerbenutzung 242 x 0.76	184	150.00	27'600.00
Lagerflächen (150+153) x 0.76	230	80.00	18'400.00
Anbauten Gewerbefläche 285 x 0.76	216	150.00	32'400.00
Total	1'188		201'160.00

Ersatzneubau

Nutzflächen (GF x Faktor 0.76)			
Wohnnutzung (1'077+1'340) x 0.76	1'837	270.00	495'990.00
Gewerbenutzung (423+335) x 0.76	576	190.00	109'440.00
Büro (2 x 335) x 0.76	509	150.00	76'350.00
Total	2'922		681'780.00

Bruttorendite ohne Landanteil

BR Bestand	0.77
BR Ersatzneubau	6.34

(1) Marktmietzinse



A 12 Gasthof Bären und B8 Bauernhaus Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen Bestand

Detaillierte Baukosten sind dem Anhang zu entnehmen. In den Baukosten sind keine Kosten für allfällig denkmalpflegerische Anpassungen bzw. Rückbauten eingerechnet.

Investitionen	NFm2	(1)MZ / m2 / a	CHF
A Bären BKP 1-5			4'190'000.00
B Bauernhaus BKP 1-5			2'430'000.00
Total Investition			6'620'000.00
Ertrag nach Sanierung:			
Wohnnutzung (470+265) x 0.76	558	220.00	122'760.00
Gewerbenutzung 242 x 0.76	184	150.00	27'600.00
Lagerflächen (150+153) x 0.76	230	80.00	18'400.00
Anbauten Gewerbefläche 285 x 0.76	216	150.00	32'400.00
Parkplätze wie IST			21'920.00
Total Ertrag nach Sanierung			223'080.00
Ertrag heute soll			172'000.00
Total Mehrertrag			51'080.00
Bruttorendite ohne Landanteil			0.77%

(1) Marktmietzinse

Grobkostenschätzung Gasthof Bären, Zollikofen - Gesamtsanierung		
BKP	Vorgesehene Arbeiten	Kosten
Komplette Instandsetzung Wohnungen, EG neu Gewerbe Komplette Sanierung der Anbauten Kostengenauigkeit +/- 20%		inkl. 7.7% MWST.
115	Spez. Entsorgung Annahme (Asbest)	30'000
117	Entrümpelungen	15'000
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	45'000
211	Baumeisterarbeiten	250'000
211.1	Gerüste	45'000
211.2	Schuttmulden	5'000
211.4	Kanalisation im Gebäude	30'000
211.7	Instandsetzung Mauerwerk Fassaden	50'000
213	Montagebau in Stahl (Vordach Eingangsseite)	40'000
214	Montagebau in Holz	25'000
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	20'000
221.0	Fenster aus Holz	150'000
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz	15'000
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	30'000
221.7	Schaufensteranlagen	15'000
222	Spenglerarbeiten	90'000
224.0	Steildächer	120'000
224.1	Flachdächer Anbauten	150'000
225.2	Spezielle Dämmungen	40'000
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	30'000
226.1	Verputzarbeiten (äussere)	30'000
227.1	Äussere Malerarbeiten	80'000
228.0	Fenster und Fenstertürläden	10'000
228.1	Rolläden	20'000
230	Elektro-Installationen	250'000
242	Wärmeerzeugung	50'000
243	Wärmeverteilung	80'000
244	Lüftungsanlagen	100'000
250	Sanitär- Installationen	250'000
258	Kücheneinrichtungen Wohnungen und Gewerbe	120'000
271.0	Verputzarbeiten (innere)	120'000
272.1	Neue Briefkastenanlage	10'000
272.2	Ersatz Geländer und Abschlüsse	80'000
273.0	Innentüren aus Holz	50'000
273.1	Allg. Schreinerarbeiten	150'000
275	Schliessanlagen	10'000
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien	40'000
281.4	Bodenbeläge aus Naturstein	30'000
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	50'000
281.7	Bodenbeläge aus Holz	80'000
282.4	Wandplatten	40'000
285.1	Innere Malerarbeiten	150'000
287	Baureinigung	25'000

BKP Vorgesehene Arbeiten		Kosten
Komplette Instandsetzung Wohnungen, EG neu Gewerbe Komplette Sanierung der Anbauten Kostengenauigkeit +/- 20%		inkl. 7.7% MWST.
291	Architekt TL 100% 1.1	630'000
292	Bauingenieur	20'000
293	Elektroingenieur	5'000
294	HLKK-Ingenieur	8'000
295	Sanitäringenieur	20'000
297	Schadstoffuntersuchung	3'000
296.3	Bauphysiker	5'000
2	GEBÄUDE	3'621'000
409	Ersatz Asphaltbeläge	80'000
421	Gärtnerarbeiten	20'000
463	Instandsetzung Umgebungsbauwerke	20'000
4	UMGEBUNG	120'000

BKP Vorgesehene Arbeiten		Kosten
Komplette Instandsetzung Wohnungen, EG neu Gewerbe Komplette Sanierung der Anbauten Kostengenauigkeit +/- 20%		inkl. 7.7% MWST.
511	Bewilligungen, Baugespann, Gebühren	8'000
512	Anschlussgebühren	20'000
524	Vervielfältigungen, Plankopien	5'000
531	Bauzeitversicherungen	4'000
551	Mietzinsausfälle	.
569	Erstvermietung	.
	Reserve in %	10
583	Reserven für Unvorhergesehenes	367'000
5	BAUNEKENKOSTEN	404'000
Kostenzusammenstellung		
1	Vorbereitungsarbeiten	45'000
2	Gebäude	3'621'000
4	Umgebung	120'000
5	Baunebenkosten	404'000
Baukosten inkl. MWST. aktuell 7.7%		4'190'000

Grobkostenschätzung Reichenbachstr. 1, Zollikofen - Gesamtsanierung		
BKP	Vorgesehene Arbeiten	Kosten
Komplette Instandsetzung, neue Wohnstrukturen Stallungen und Anbau bleiben, Lagerflächen minimale Instandsetzung Kostengenauigkeit +/- 20%		inkl. 7.7% MWST.
115	Spez. Entsorgung Annahme (Asbest)	20'000
117	Entrümpelungen	5'000
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	25'000
211	Baumeisterarbeiten	200'000
211.1	Gerüste	40'000
211.2	Schuttmulden	5'000
211.4	Kanalisation im Gebäude	20'000
211.7	Instandsetzung Mauerwerk Fassaden	20'000
214	Montagebau in Holz	40'000
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	120'000
221.0	Fenster aus Holz	75'000
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz	25'000
222	Spenglerarbeiten	40'000
224.0	Steildächer	150'000
225.2	Spezielle Dämmungen	30'000
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	20'000
226.1	Verputzarbeiten (äussere)	30'000
227.1	Äussere Malerarbeiten	60'000
228.0	Fenster und Fenstertürläden	10'000
230	Elektro-Installationen	120'000
242	Wärmeerzeugung	35'000
243	Wärmeverteilung	40'000
250	Sanitär- Installationen	100'000
258	Kücheneinrichtungen	60'000
271.0	Verputzarbeiten (innere)	60'000
272.1	Neue Briefkastenanlage	6'000
272.2	Allg. Schlosserarbeiten	20'000
273.0	Innentüren aus Holz	30'000
273.1	Allg. Schreinerarbeiten	60'000
275	Schliessanlagen	4'000
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	40'000
281.7	Bodenbeläge aus Holz	45'000
282.4	Wandplatten	20'000
285.1	Innere Malerarbeiten	80'000
287	Baureinigung	15'000
291	Architekt TL 100% 1.1	400'000
292	Bauingenieur	5'000
293	Elektroingenieur	3'000
294	HLKK-Ingenieur	3'000
295	Sanitäringenieur	8'000
297	Schadstoffuntersuchung	3'000
296.3	Bauphysiker	3'000

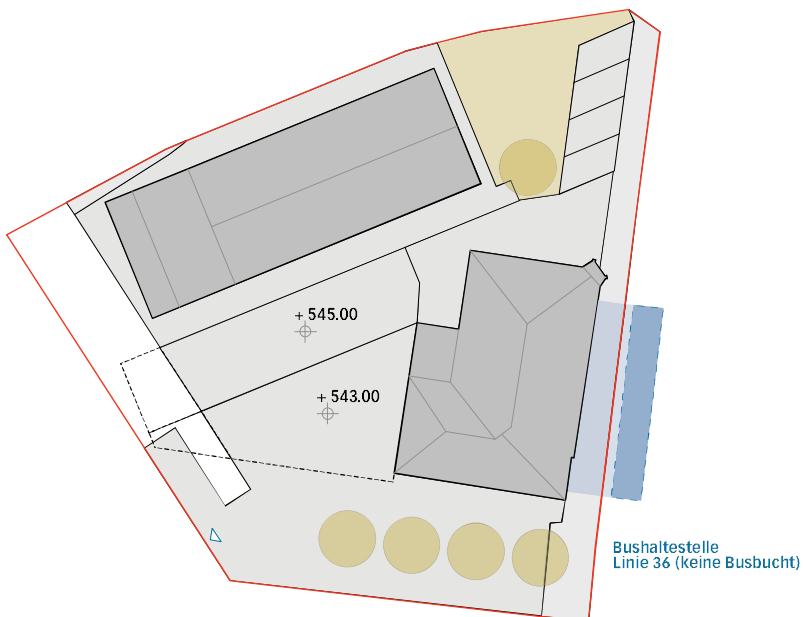
BKP Vorgesehene Arbeiten		Kosten
Komplette Instandsetzung, neue Wohnstrukturen Stallungen und Anbau bleiben, Lagerflächen minimale Instandsetzung Kostengenaugigkeit +/- 20%		inkl. 7.7% MWST.
2	GEBÄUDE	2'045'000
409	Ersatz Aussenbeläge	30'000
421	Gärtnerarbeiten	80'000
463	Instandsetzung Umgebungsbauwerke	20'000
4	UMGEBUNG	130'000

BKP Vorgesehene Arbeiten		Kosten
Komplette Instandsetzung, neue Wohnstrukturen Stallungen und Anbau bleiben, Lagerflächen minimale Instandsetzung Kostengenaugigkeit +/- 20%		inkl. 7.7% MWST.
511	Bewilligungen, Baugespann, Gebühren	8'000
512	Anschlussgebühren	10'000
524	Vervielfältigungen, Plankopien	4'000
531	Bauzeitversicherungen	4'000
551	Mietzinsausfälle	.
569	Erstvermietung	.
	Reserve in %	10
583	Reserven für Unvorhergesehenes	204'000
5 BAUNEKENKOSTEN		230'000
Kostenzusammenstellung		
1	Vorbereitungsarbeiten	25'000
2	Gebäude	2'045'000
4	Umgebung	130'000
5	Baunebenkosten	230'000
Baukosten inkl. MWST. aktuell 7.7%		2'430'000

Erfolgsrechnung vom 01.01.2017 - 31.12.2017

Liegenschaft: 10910, Bernstr. / Reichenbachstr.

Konto	Bezeichnung	laufendes Jahr	Vorjahr
Liegenschaftsertrag			
Vermietung von Objekten			
3000	Wohnungsmieten	103'920.00	77'440.00
3010	Gewerbemieten	77'640.00	58'230.00
3065	Garagen	37'080.00	27'810.00
3070	Parkplätze	21'920.00	16'440.00
3200	Uebrige Einnahmen	1'130.00	500.00
3900	Leerstände	-27'115.00	-6'920.00
3950	Mietzinsverlust	-4'800.00	
Total Liegenschaftsertrag		209'775.00	173'500.00
Liegenschaftsaufwand			
Heizkosten			
4010	Heizgas	-20'697.30	-8'987.60
4400	Service Brenner	-1'215.40	
		-21'912.70	-8'987.60
Nebenkosten			
5200	Hauswartmaterial und Spesen	-469.60	-258.65
5300	Stromverbrauch allgemein	-20'447.30	-7'572.40
5400	Wasserverbrauch	-1'258.00	-1'196.85
5420	Abwasserkosten + Kanalisation	-3'960.90	-3'790.35
5440	Kehrichtabgaben	-480.00	-360.70
5750	Pauschale Nebenkosten	4'200.00	3'150.00
		-22'415.80	-10'028.95
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz			
6100	Unterhalt und Reparaturen	-1'554.40	-3'296.25
		-1'554.40	-3'296.25
Betriebskosten Einstellhalle, Garagen			
6200	Betriebskosten Einstellhalle	-8'457.70	-105.00
		-8'457.70	-105.00

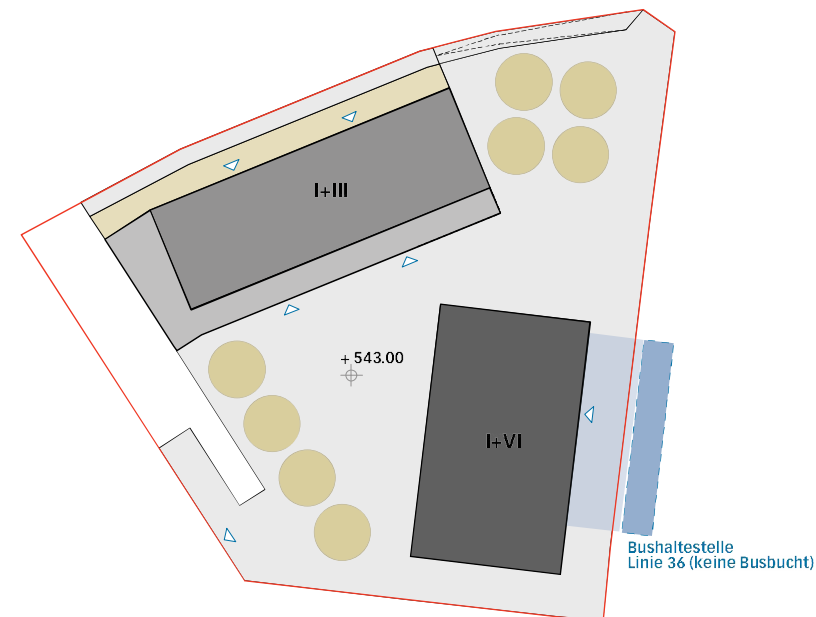


Szenario I
"Gasthaus Bären und Bauernhaus bleibt"

GF Gesamt mit Bestand (exkl. Parzelle 805) 8'034 m²

Wohnen: 5'517 m²
Dienstleistung: 1'122 m²
Gemeinschaft: 90 m²

GF Neubau (exkl. Parzelle 805) 6'729 m²



Szenario III
"Vollständiger Neubau"

GF Gesamt 10'339 m²

Wohnen: 8'397 m²
Dienstleistung: 1'852 m²
Gemeinschaft: 90 m²

GF Neubau (exkl. Parzelle 805) 10'339 m²

3. Rahmenbedingungen

3.1 Programm

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 11. November 2016 festgehalten und den Teams am 11. November 2016 zugestellt.

Die Vorgaben des Programms zu den Kinderspielplätzen und Aufenthaltsflächen stützten sich auf das BauG und BauV mit Stand Konsultationsverfahren (August – September 2016). Im Verlauf der Ideenstudie hat der Regierungsrat zwei diesbezügliche Änderungen zurückgesetzt (Stand 8. Februar 2017). Das Programm wurde angepasst und die Teams am 21. Februar 2017 entsprechend informiert.

3.2 Erhaltenswerte Gebäude

Ein wichtiges Ziel der Ideenstudie bestand darin, die beste Lösung für den Umgang mit den zwei erhaltenswerten Gebäuden des Areals (Gasthof zum Bären und Bauernhaus) in Kombination mit einer hohen baulichen Dichte und den erforderlichen Freiflächen zu finden. Die Teams wurden aufgefordert, bis zur Zwischenbesprechung eine Variante Erhalt und eine Variante Abbruch/Neubau zu prüfen, eine diesbezügliche Haltung zu entwickeln und Empfehlung abzugeben.

Das Verfahren wurde von einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege begleitet, um die sorgfältige und fundierte Prüfung des Erhalts der Gebäude sicherzustellen. Eine offizielle Stellungnahme, resp. Zustimmung seitens Denkmalpflege zum Abriss der erhaltenswerten Gebäude waren explizit nicht Teil des Verfahrens. Ein Abriss der Gebäude kann nur erfolgen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass deren Erhaltung unverhältnismässig ist (Art. 10b Abs. 3 BauG). Die Zuständigkeit für den Nachweis liegt in der Kompetenz der Gemeinde Zollikofen. Eine im Januar erfolgte Einstufungsüberprüfung durch die Denkmalpflege hat gezeigt, dass die Einstufung des Gasthof Bären und des Bauernhauses als erhaltenswerte Gebäude richtig ist.

Die Teams haben sich eingehend mit dem Erhalt der bestehenden Gebäude beschäftigt und verschiedene Varianten präsentiert. Das Verfahren hat gezeigt, dass der Erhalt der Gebäude grundsätzlich möglich wäre. Unter Abwägung der durch die Teams erarbeiteten Konzepte zur Integration der erhaltenswerten Bauten kam das Begleitgremium jedoch zum Schluss, dass der Erhalt städtebauliche, typologische und Aussenraumgestalterische Rahmenbedingungen schafft, die sich längerfristig nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen der Gemeinde für diesen Standort vereinbaren lassen:

- Schaffen eines Zentrums mit Zentrumsfunktion,

- Erreichen einer ortsverträglichen Dichte,
- adäquate Gestaltung der Erdgeschosse und der vorgelagerten Aussenräume.

Es hat sich insbesondere gezeigt, dass mit der Verdichtung des Areals ein Massstabssprung entsteht, der schwierig mit den bestehenden Gebäuden vereinbar ist. Die erhaltenswerten Gebäude verlieren ihre Strahlkraft als Einzelgebäude und werden ab einer GFZo von ca. 1.1 entscheidend beeinträchtigt, wenn zu hoch und zu nahe daran gebaut wird. Sie lassen unter Schaffung einer für ein Zentrum wie Unterzollikofen angemessenen Dichte und unter Berücksichtigung der nötigen Freiflächen kein stimmiges ortsbauliches Gesamtgefüge zu. Dies wurde durch den Umstand verdeutlicht, dass nach Öffnung der Rahmenbedingungen (Rückbau der erhaltenswerten Gebäude) die städtebaulich besseren Lösungen präsentiert werden konnten. Zudem wurde die Qualität der Bausubstanz, insbesondere des mehrmals veränderten Innenlebens und Teile der Fassade des Bärens, von den Teams in Frage gestellt. Die Wiederherstellung der Gebäude wäre mit grossen Investitionen verbunden.

Die Varianten haben aber auch gezeigt, dass die städtebauliche Lage der erhaltenswerten Gebäude im Ortsgefüge stimmig ist. Sie bilden die Eingangspforte, resp. den Auftakt zum Zentrum Unterzollikofen. Eine ebenbürdige Akzentsetzung an dieser Lage wäre in der Weiterentwicklung des Bärenareals aus ortsbaulicher Sicht deshalb wünschenswert.

Als Folge dieser im Rahmen der Zwischenbesprechung erfolgten Abwägung wurden die Rahmenbedingungen für die weitere Projektbearbeitung geöffnet. Die Teams konnten von einem Abriss der erhaltenswerten Gebäude ausgehen und mussten keine Etappierbarkeit berücksichtigen.