

Schlussbericht der Baukommission

1. Vorgeschichte

Bereits im Jahr 2012 war der Sanierungsbedarf unübersehbar und auch riechbar geworden: Wasser aus defekten Kanalisationsleitungen im Keller. Die Gebäudeversicherung des Kantons Bern GVB machte schon vor Jahren die Auflage, anlässlich einer grösseren Renovation, die schmalen Aufgänge zu den Schlafräumen durch breitere Fluchtwege zu ersetzen. Diese Auflage ist im verwinkelten Gebäudekomplex schwierig zu erfüllen. Die ursprüngliche „Schutzhütte“ aus dem Jahr 1923, wurde in den Jahren 1945 und 1955 durch Anbauten erweitert. Eine letzte Erweiterung erfolgte 1989/90 durch einen nordseitigen Sanitärtrakt, verbunden mit den Altbauten durch eine Eingangshalle mit Flachdach. Die falsch platzierte Holzfeuerung in diesem jüngsten Anbau, bedingte eine elektrische Verriegelung der Duschenventilation bei geschlossener Zugangstüre, damit diese keine Rauchgase via Kamin in die Duschen saugte.

2. Planungsphase und Finanzierung

Mit einer Machbarkeitsstudie zeigte Architekt Urs Lüdi im Herbst 2013 Lösungsmöglichkeiten für die anstehenden Probleme:

- Neue Erschliessung der Schlafräume im Obergeschoss
- Anbau für separate Heizung
- Innenisolation des Traktes von 1955 (Küche, WC)
- Sanierung der internen Kanalisation
- Wärmedämmung Dachflächen

Die erste Besprechung der Baukommission fand am 19. November 2013 statt. Sie entwickelte zusammen mit dem Architekten die Machbarkeitsstudie weiter zu einem Vorprojekt, welches im Januar 2014 vorlag, gestützt auf Objektbegehungen und Richtofferten nach Arbeitsgattungen. Das Vorprojekt diente als Grundlage für verschiedene Vorabklärungen bei Forst- und Gemeinde-Behörden und bei der GVB. Es gab eine 5-monatige Vermietungssperre ab dem 20. Oktober 2014. Im Keller sorgte eine Tauchpumpe für eine provisorische Entwässerung bis zum Baubeginn.

Gleichzeitig erstellte ein Finanzierungs-Ausschuss einen Finanzierungsplan mit dem Ziel, die Fremdverschuldung des Vereins auf eine vertretbare Höhe zu begrenzen.

Mit der Fortentwicklung des Vorprojekts zum eigentlichen Bauprojekt, stieg die Kostenschätzung auf über eine halbe Million Franken.

Der Finanzausschuss legte einen als realisierbar erachteten Kostenplafond von Fr. 450'000 fest, was Abstriche am Projekt nötig machte.

Das Finanzierungsziel sollte mit folgendem Plan erreicht werden:

Eigenmittel des Vereins	50'000.00
Spenden à fonds perdu	20'000.00
Subventionen (Lotteriefonds, Stiftungen)	200'000.00
Darlehen zinslos	100'000.00
Erhöhung Hypothek von 188'000 auf 268'000	80'000.00
Projektsumme	450'000.00

Aus dem Vorprojekt entstand das Bauprojekt, welches die Generalversammlung des Vereins am 18. März guthiess.

Gleichzeitig wurde das Gesuch um Baubewilligung eingereicht, welche am 1. September 2014 eintraf.

Der Finanzausschuss verfasste ein Werbedossier und einen Darlehensprospekt. Die Finanzierungsaktion startete im April 2014. Der Ausschuss schrieb zahlreiche individuelle Beitragsgesuche, erliess Spendenaufrufe und kümmerte sich auch um angemessene Publizität, inklusive „Tag der Offenen Tür“ im Bauobjekt.

3. Bauablauf

Nachdem Freiwillige des Vereins am Sonntag, 20. Oktober 2014 nach der letzten Vermietung mit Ausräumen der Küche begannen, konnte in der folgenden Woche nach Bauprogramm der Aushub für den Heizraum beginnen. Die Brandmeldeanlage wurde stillgelegt und die Baustelle organisiert. Begünstigt durch das Wetter war die Bodenplatte bereits Ende Oktober gegossen und die Aufmauerung angefangen. Knifflig (und sehr staubig) war die Baumeisterarbeit für den neuen Treppenaufgang.

Zwei Freiwillige haben den schwarzen Schimmelbelag an den Aussenwänden der Küche chemisch entfernt und den Keller ausgeräumt.

Damit konnte die Sanierung des Abwassersystems in Angriff genommen werden. Anfang Dezember wurde der alte Treppenaufgang durch die Zimmerleute abgebrochen und neue Wände aufgerichtet, was im OG erhebliche Anpassungen nötig machte. Durch die Lüftungsschlitze der Pritschen, gelangte im Laufe der Jahre allerlei Abfall in die darunter liegenden Hohlräume. Diese wurden nun ausgeräumt und verschlossen. Im Bauteil von 1955 wurde eine Innenisolation von 14 cm aufgebracht. Parallel verlegte der Elektriker neue Leitungen und setzte ein neues Verteil-Tableau.

Mit einem Fondue wurde am 16. Dezember mit den beteiligten Handwerkern die Aufrichte gefeiert. Erst Mitte Januar 2015 wurden die Arbeiten durch die Plattenleger wieder aufgenommen.

Ende Januar bis Mitte Februar: Sanitär-Leitungen und -Gestelle sind verlegt. Der Schreiner stellt geänderte Zwischenwände im WC Süd und setzt die 3 Brandgläser. Zimmerleute montieren die neue Treppe und 2 Dachfenster. Einblasen der Dachisolation im neuen Brandabschnitt. Grosse Schneemengen erschweren in dieser Zeit den Zugang zum Bauobjekt.

Baukommission und Architekt führen eine strenge Kostenkontrolle. Aufträge für ausstehende Arbeiten werden erst vergeben, wenn sichergestellt ist, dass die bisherigen Aufträge im vorgesehenen Rahmen bleiben. Dadurch verzögern sich die Abschlussarbeiten. Immerhin können im März die Küche und der Saal wieder eingerichtet werden, sodass am 21. März erstmals wieder für die Mitglieder des Rotary Clubs Biel-Büttenberg gekocht werden kann. Ende März wird die Brandmeldeanlage reaktiviert, obwohl noch Anpassungen fehlen.

Bei Wiederbeginn der Vermietungen sind im hinteren Teil der Baustelle noch Baumeisterarbeiten im Gang, was zu Beschwerden wegen Lärm und Schmutz führt. Die Spenglerarbeiten am Dach sind für die Mieter weniger störend.

Der neue Stückholzofen wird im Mai angeliefert und erst im Laufe des Sommers angeschlossen.

Am Samstag, 20. Mai kommen zahlreiche Spender und weitere Interessierte an die offizielle Einweihung, die wieder als „Tag der Offenen Tür“ gestaltet wird und Einblick gibt in das Erreichte.

4. Bauabrechnung und Schlussbilanz

An ihrer 18. und letzten Sitzung vom 25. August 2015 darf die Baukommission erfreut zur Kenntnis nehmen, dass die Kosten der Gesamtsanierung mit rund Fr. 427'000 den Voranschlag um Fr. 23'000 (ca. 5%) unterschreitet. Der Minderaufwand erklärt sich wie folgt:

- Verzichte (Einhängeleiter statt Treppe Heizraum / Estrich, altes Kamin weiterverwendet, nur teilweise Dachisolation, Brandglas statt BS-Fenster im Saal, Selbstbau-Solaranlage von 1994 weiterhin in Betrieb)
- Grosszügige Rabatte der Handwerker und Lieferanten
- Mehr Eigenleistungen (Räumungen, Bauführung, Baureinigung, Schimmelbehandlung, Malerarbeiten).

Verschiedene Positionen des ursprünglichen Finanzierungsplanes wurden zwar nicht erreicht, aber dank einem Legat, das uns durch Vermittlung des Rotary Clubs Biel zufiel, wurde das Sammlungsziel von Fr. 450'000 erreicht. Der nicht beanspruchte Betrag dient als Grundstock für die Bedienung der Amortisationen und Rückzahlung der zinslosen Darlehen.

Auf einer Mängelliste werden noch Arbeiten festgehalten, die jetzt dem laufenden Gebäudeunterhalt zufallen.

Bilder der Gesamtsanierung können unter www.kinderfreunde-biel.ch und auf Facebook „Verein Kinderfreunde“ abgerufen werden.

Mit der Erfüllung ihrer Aufgabe wird die Baukommission aufgelöst, mit Dank an alle Beteiligten für die erspriessliche Zusammenarbeit, für das grosse Engagement und mit Freude am gelungenen Werk.

Hans Rickenbacher
Vize-Präsident
Vauffelin, im November 2015