



An die Mitglieder Rowing-Club Bern

Bern, 24.05.2011

**Einladung zur ausserordentlichen
Generalversammlung vom 10. Juni 2011**

Liebes Clubmitglied

Jetzt ist der Moment gekommen, unserem Bootshausprojekt den „Rowing Spirit“ einzuhauchen.

Wie anlässlich der GV vom November 2010 angekündigt, laden wir Dich zur ausserordentlichen GV im Rahmen des Projektes „Bootshaus 200x“ ein.

Datum/Zeit: **10. Juni 2011, 19:00 Uhr**

Ort: Hinterkappelen, Kipferhaus, grosser Saal

Traktanden: siehe Beilagen

Gemeinsam wollen wir unser Ziel, „Spatenstich zum Bau unseres Bootshauses“ am xx. November 2011, diskutieren und über das weitere Vorgehen entscheiden.

Reserviere Dir unbedingt diesen Termin in Deiner Agenda!

Wir freuen uns auf Dein Erscheinen.

Sportliche Grüsse

Der Vorstand
Iv Stefan Ihlenfeld
Präsident

Rowing Club Bern
3000 Bern
Tel. 031 901 10 42
info@rowing.ch
www.rowing.ch

Traktandenliste Ausserordentliche GV Juni 2011

1. Aktueller Stand Projekt „Bootshaus 200x“
 - ⇒ keine Planungstätigkeiten seit Erhalt der Baubewilligung
 - ⇒ Kostenüberprüfungen sind erfolgt, letztmals per 16.05.2011
 - ⇒ weitere Informationen können der Projektdokumentation entnommen werden (Beilage 1)
2. Stand Finanzierung
 - ⇒ aktueller Stand Sponsoren CHF 83'713
 - ⇒ Aktion „Doppelter Mitgliederbeitrag“ CHF 16'656
 - ⇒ Sponsorenrudern 07./14.05.11 = ca. CHF 7'500
 - ⇒ Finanzierungsstand
3. Weiteres Vorgehen „Bootshaus 200x“
 - ⇒ Vorstellung Masterterminplan 2011 (Beilage 2)
 - ⇒ Vorstellung Planerteam nächste Phase
 - ⇒ Auslösung der Phase Ausführungsplanung mit Prozess „Design to cost“
 - ⇒ Auslösung Phase Submission (Ausschreibung der Werkleistungen)
 - ⇒ Eventualplanung - verschiedene Möglichkeiten wie es weiter gehen kann
4. Flankierende Massnahmen zum Projekt
 - ⇒ Antrag Statutenänderung zu Art. 14.2 Mitgliederbeiträge (Beilage 3)
 - ⇒ Antrag zur Erhöhung des Mitgliederbeitrages um CHF 45 zuzüglich CHF 100 Bootshausfond (Beilage 4)
 - ⇒ Antrag zur Freigabe der Phase Realisation unter Berücksichtigung der Auflagen „Design to cost“ (Beilage 5)
 - ⇒ Antrag zur Beauftragung der Planer mit dem Ausführungsprojekt (Beilage 6)
 - ⇒ Vorstellung Konzept „Rowing Spirit“
5. Diverses

Alle Beilagen sind ab 27.05.2011 auf der Homepage www.rowing.ch /news verfügbar

Bootshaus 200x - Projektdokumentation

Beilage 1 zur ausserord. GV vom 10.06.2011



Stand Mai 2011

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ausgangslage
- 2 Vorhaben
- 3 Situation
- 4 Projektbeschrieb und Pläne
- 5 Kostenzusammenstellung gemäss Baukostenplan (BKP)
- 6 Finanzierungsberechnung
- 7 Empfehlung an die Club-Mitglieder

1 Ausgangslage

Der Rowing-Club Bern, 1919 gegründet, führt seinen Ruderbetrieb und sein Clubleben seit Jahren im 1920 erstellten Bootshaus an der Wohlenstrasse 66 in 3032 Hinterkappelen durch.

Die Liegenschaft wurde letztmals 1988/1989 umfassend saniert und erweitert. Seither wird mit einem mässigen Aufwand, mehrheitlich durch den Rowing-Club Bern, die Liegenschaft unterhalten.

Das Bootshaus, heute im Besitz der Stadt Bern (Grundstück im Baurecht und Liegenschaft), weist heute einen Investitionsbedarf von ca. CHF 300'000 (aufgelaufener Unterhalt) aus und erfüllt die heutigen Anforderungen an Bootslagerplatz, Hygiene und Haustechnik nicht mehr.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2005 entschieden, gestützt auf die repräsentative Umfrage „Bootshaus 200x“ unter den Clubmitgliedern, das Projekt für ein neues Bootshaus an der gleichen Stelle, in Angriff zu nehmen.

Der Rowing-Club Bern verfügt seit 12. Oktober 2010 über eine rechtsgültige Baubewilligung für den Um- und Neubau des Bootshauses.

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern beabsichtigt nicht in den nächsten Jahren grössere Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft durchzuführen. Mittelfristig wird die Stadt Bern die Liegenschaft veräussern, vorausgesetzt ein Käufer findet sich (Informationsstand Mai 2011).

Sollte dieses Szenario eintreten, dann wird dem Rowing-Club Bern die Grundlage für das Weiterbestehen entzogen. Wir wissen, dass ein Ersatzbau an anderer Stelle entlang des Wohlensees nicht möglich ist.

2 Vorhaben

Die Bausubstanz des 1988/89 sanierten Gebäudes ist heute in einem baulichen und energetisch schlechten Zustand.

Die Lagerfläche für Boote erlaubt keinen Aufwuchs mehr, obwohl die Mitgliederzahl stetig am steigen ist.

Die hygienischen Verhältnisse (Garderoben, Duschen, WC-Anlagen und Küche) entsprechen nicht mehr den gültigen Standards.

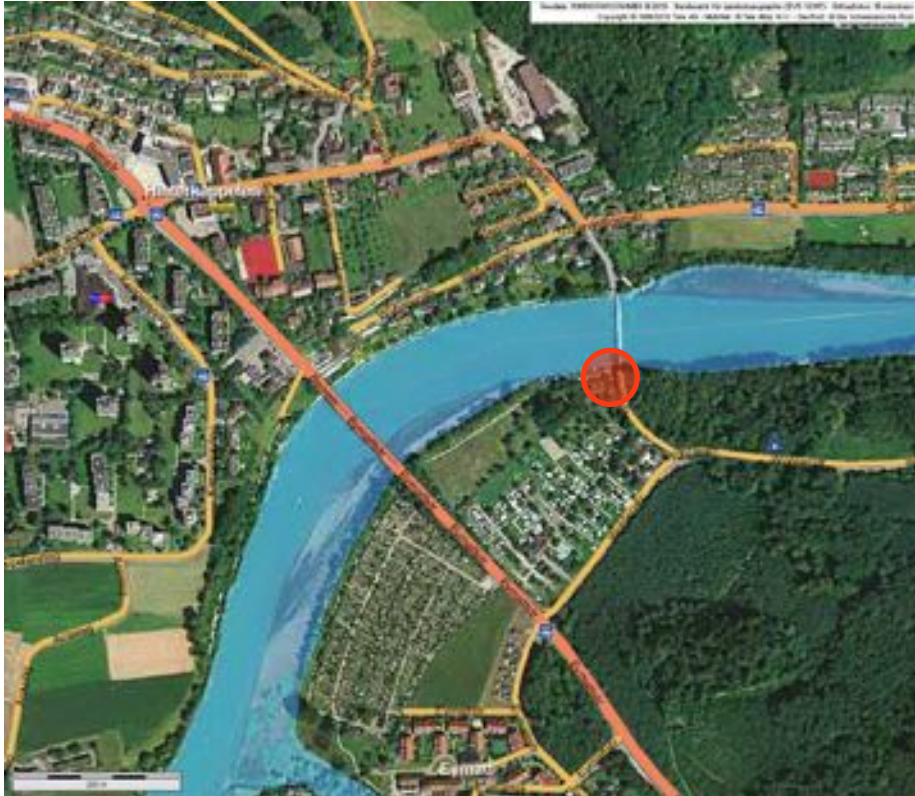
Das Projekt „Bootshaus 200x“ basiert auf den aktuellen Grundflächen des heute bestehenden Gebäudes. Mit dem bewilligten Bauprojekt wurde ein Neubau projektiert, der die heutigen Anforderungen an Ökologie, Energieeffizienz, Raumangebot, Hygiene und Wirtschaftlichkeit erfüllt.

Das Projekt erfüllt den Standard Minergie-P-eco.

Mit dem Ersatzbau auf den gleichen Grundabmessungen wie der heutige bestehende Bau, ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Angebot an Trainingsfläche (Kraftraum), Sanitärräumen (Garderoben, Duschen, WC), Bootslagerplatz und für das Clubleben (Clubraum) geschaffen werden. Der Bau soll nebst den räumlichen Bedürfnissen den heutigen Standards im Bauen entsprechen, eine hohe Wirtschaftlichkeit aufweisen und möglichst tiefe Betriebskosten ausweisen. In Bezug auf den laufenden Unterhalt ist der Neubau so konzipiert, dass der Club in der Lage ist, die Mehrheit der anfallenden Unterhaltsarbeiten ohne fremde Hilfe auszuführen.

3 Situation

Lageplan



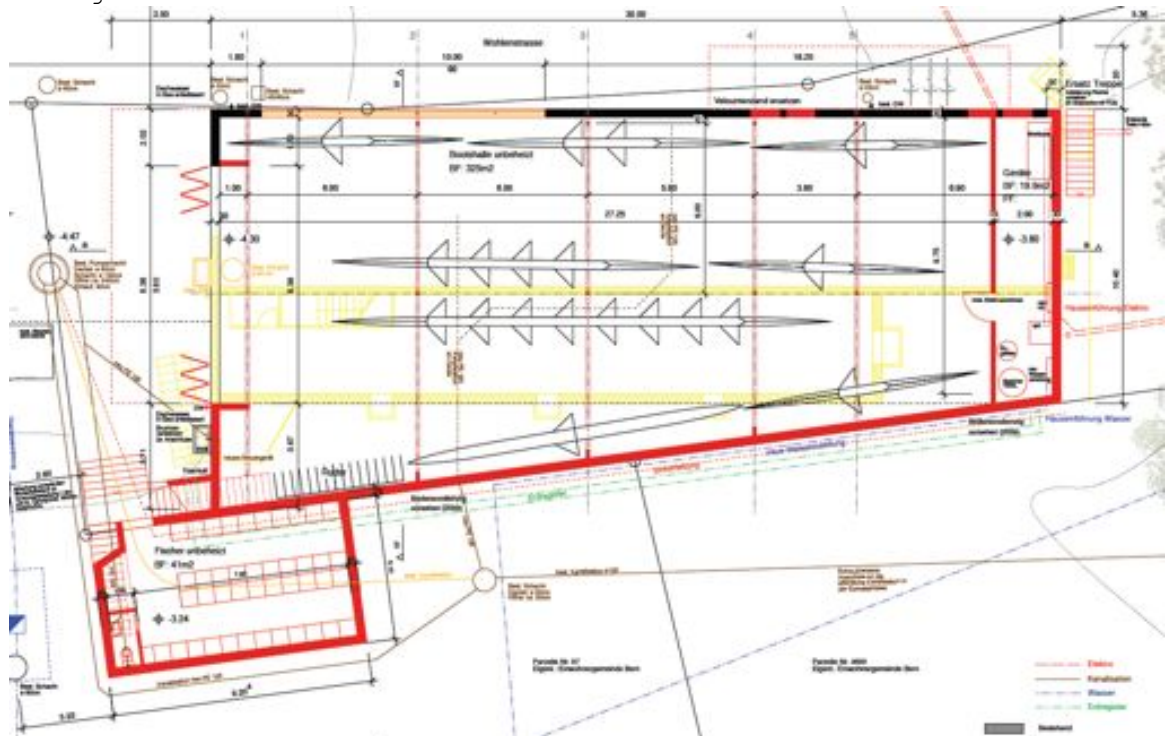
4 Projektbeschreibung und Pläne

2-geschossiges Gebäude mit Galerie.
Sockelgeschoss aus Ortbeton (Bestandeswände und neue Wände) inkl. Kellererweiterung (Fischerkeller), Nutzung als Bootshalle inkl. Neuer Bootslagereinrichtung.
Obergeschoss in Modulholzbauweise (nach Minergie-P-eco), mit Verglasungen und auskragender Terrasse vor dem Clubraum, Nutzung für Kraftraum, Clubraum inkl. Küche und Sanitärbereich mit WC's, Duschen und Garderoben für Damen und Herren.

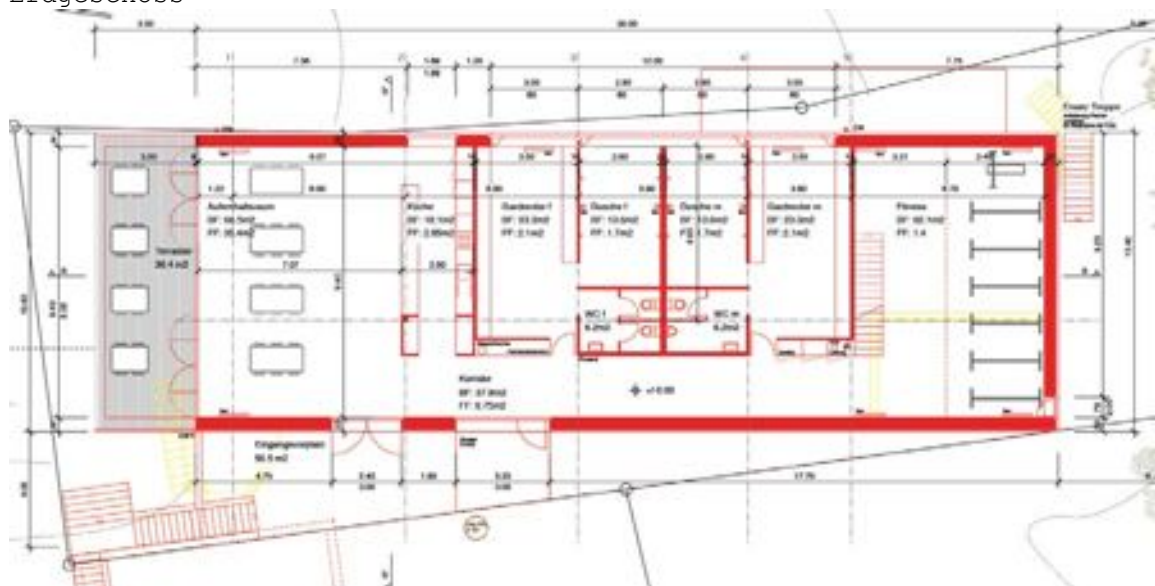
Haustechnik:

Sämtliche Installationen und Anlagen erfüllen die Minergie-Standards.
Wärmeerzeugung mittels Erdsonden und Wärmepumpe (optional auch Wasser-Luft-Wärmepumpe möglich).
Kontrollierte Lüftung (Vorgabe Minergie).
Warmwasseraufbereitung konventionell (optional mit Sonnenkollektoren möglich).

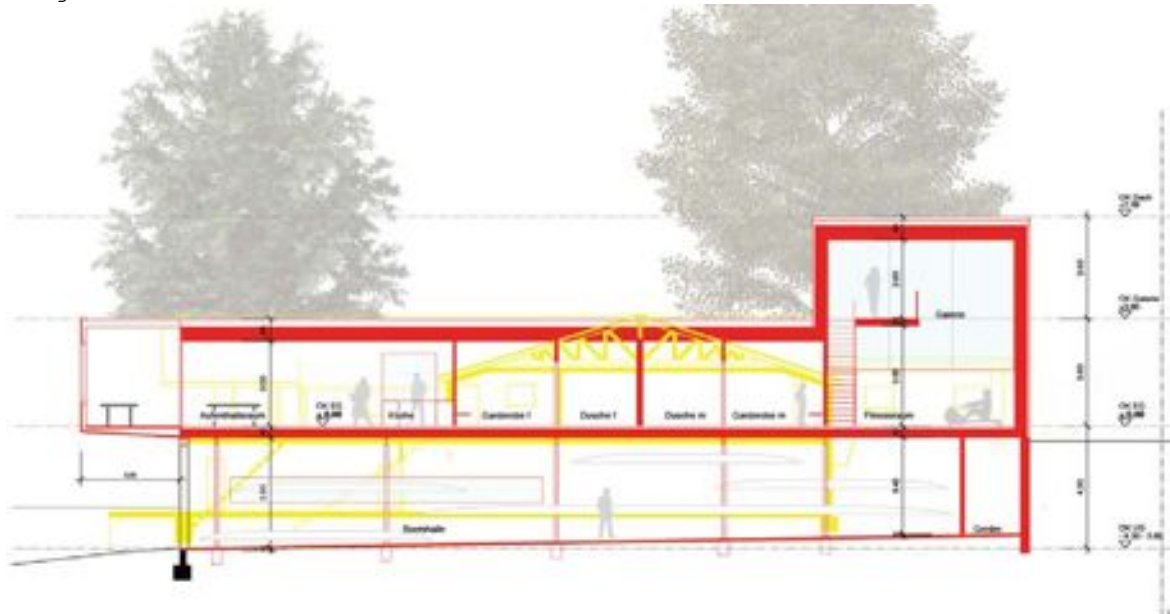
Untergeschoss - Bootshalle



Erdgeschoss



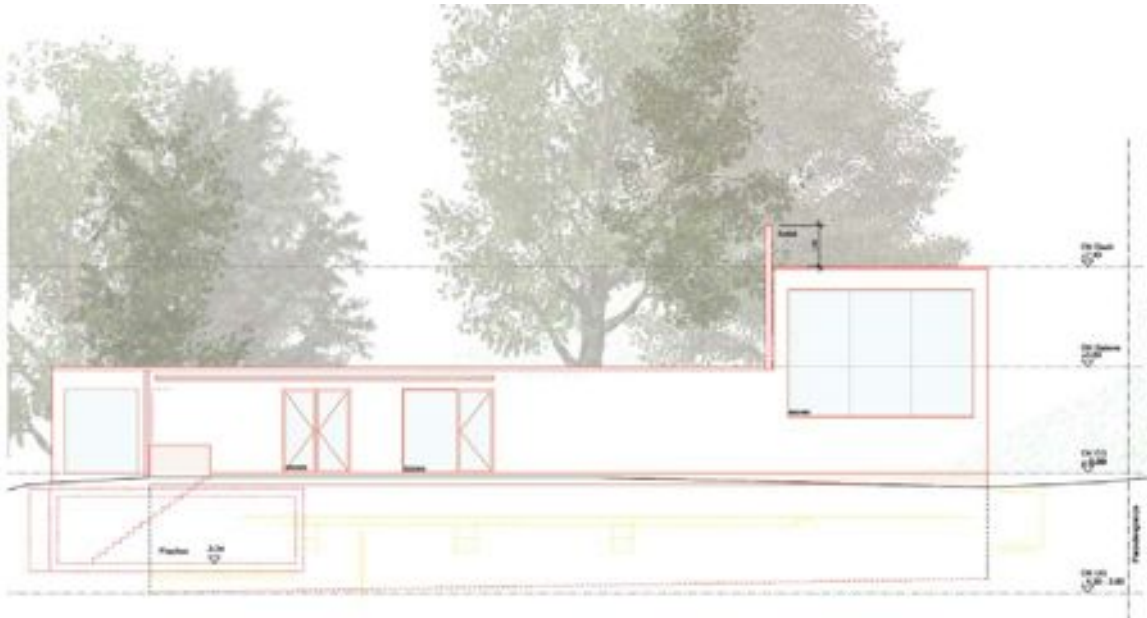
Längsschnitt A-A



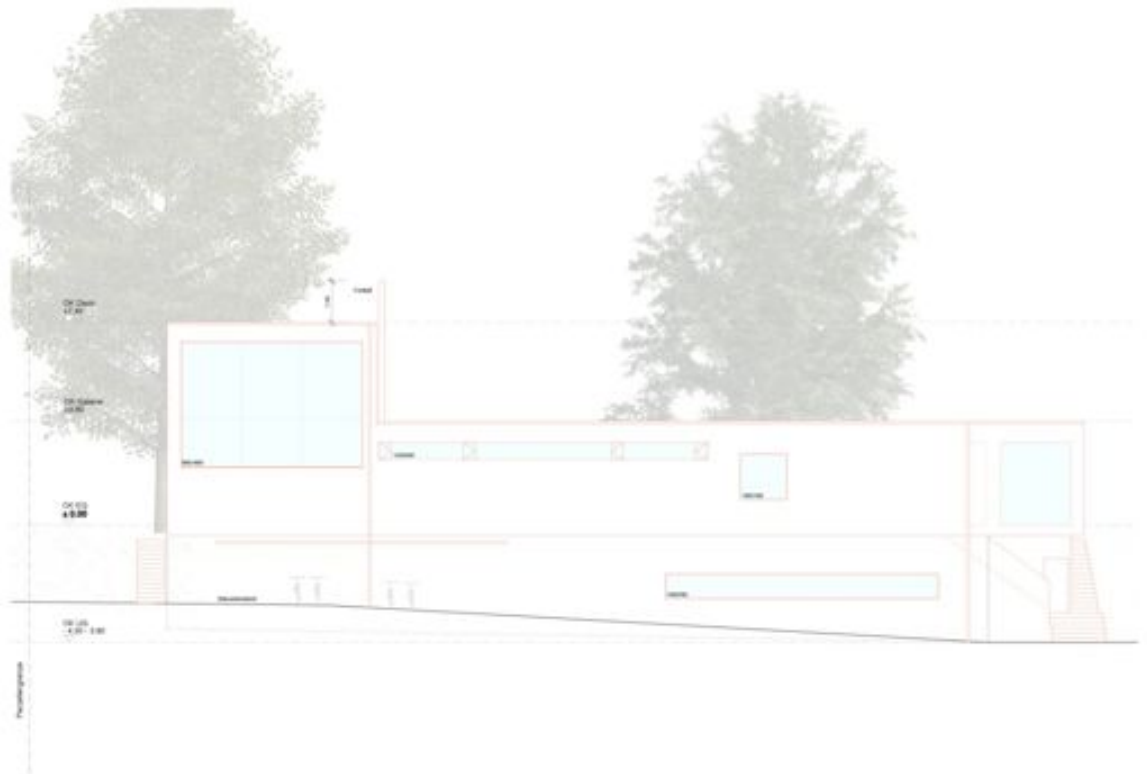
Querschnitt B-B



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd



**5 Kostenzusammenstellung gemäss
Baukostenplan (BKP)**

BKP	Bezeichnung	CHF (exkl. MWSt)
	Gesamtkosten	1'599'150
1	Vorbereitungsarbeiten	78'000
11	Räumungen/Terrainvorbereitung	
112	Abbruch best. Bootshaus	33'000
	Abbruch Bodenplatte/Wände	26'000
119	Rammsondierungen	3'000
15	Anpassungen best. Erschliessung	
151	Erdarbeiten	5'000
152	Kanalisationsleitungen	4'000
161	Strassenbelag	7'000
2	Gebäude	1'359'650
20	Baugrube	
201	Baugrubenaushub	51'000
21	Rohbau 1	
211	Baumeisterarbeiten	227'200
212	Montagebau in Stahl	50'250
214	Montagebau in Holz (Elemente)	410'000
22	Rohbau 2	
221	Fenster in Holz	63'000
	Türen/Tore aus Metall	14'500
222	Spenglerarbeiten	20'000
224	Bedachungsarbeiten/Flachdach	35'500
225	Spez. Dichtungen/Dämmungen	11'000
228	Äussere Abschlüsse/Sonnenschutz	6'000
23	Elektroanlagen	
230	Elektroerschliessung (EWB)	10'000
231/232	Stark-/Schwachstrom	46'000
233	Leuchten und Lampen	4'500
236	Schwachstrom/Telefonie	2'000
238	Bauprovisorien	4'700
239	Diverses/Demontagen	3'700

BKP	Bezeichnung	CHF (exkl. MWSt)
24	Heizungs-, Lüftungsanlagen	
242	Wärmeerzeugung	36'000
243	Wärmeverteilung	16'000
244	Lüftungsanlage (kontr. Lüftung)	23'000
25	Sanitäranlagen	
250	Sanitäranlagen	38'000
27	Ausbau 1	
272	Allg. Metallbauarbeiten	21'500
273	Allg. Schreinerarbeiten	27'400
275	Schliessanlage	2'500
28	Ausbau 2	
281	Bodenbeläge	15'900
282	Wandbeläge/Wandverkleidungen	16'000
285	Malerarbeiten	5'000
287	Baureinigung	3'500
29	Honorare	
291	Architekt inkl. Bauleitung	112'500
292	Bauingenieur	52'000
294	Haustechnik HLKSE	17'500
296	Geologie	1'000
4	Umgebung	33'000
41	Roh- und Aushubarbeiten	
411	Baumeisterarbeiten Umgebung	21'000
42	Gartenanlagen	
421	Umgebungsarbeiten	9'000
44	Installationen	
443	Elektroinstallationen	3'000
5	Baunebenkosten	128'500
51	Bewilligungen, Gebühren	
511	Baubewilligung/Baugespann	6'500
512	Anschlussgebühren	9'000
52	Muster, Modelle, Reprokosten	
524	Vervielfältigungen	6'000
525	Dokumentation	1'000

BKP	Bezeichnung	CHF (exkl. MWSt)
53	Versicherungen	
531	Bauzeitversicherung	4'000
54	Finanzierung ab Baubeginn	
542	Baukreditzinsen	20'000
58	Reserven	
583	Reserve für Unvorhergesehenes	82'000
59	Provisorien	
591	Bootslagerung	4'000
	MWSt 8% von CHF 1'599'150	127'932

Optionen zur Kostenoptimierung

BKP	Bezeichnung	CHF (exkl. MWSt)
221	Fenster, Aussentüren, Tore	9'400
23	Elektroanlagen	7'100
242/243	Wärmeerzeugung/-verteilung	5'200
244	Lüftungsanlage	2'300
250	Sanitäranlagen	3'800
291	Architekt/Bauleitung	56'250
292	Bauingenieur	26'000
294	Haustechnik HLKS	6'000
	Förderbeitrag Minergie-P	27'600

Kurzbeschreibung der Optionen zur Kostenoptimierung

- 221 Reduktion der Fensterflächen, Vereinfachte Verglasung
 - 23 generelle Projektoptimierung
 - 242 Systemoptimierung Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung (Reduktion der Komfortstufe)
 - 250 Systemoptimierung
 - 291 Leistungen Architekt/Bauleitung zu Selbstkosten als Sponsoringbeitrag
 - 292 Leistungen Bauingenieur zu Selbstkosten als Sponsoringbeitrag (Theiler Ingenieure AG)
 - 294 Leistungen HLKS-Ingenieur zu Selbstkosten als Sponsoringbeitrag (Energieatelier Thun AG od. PGMM AG)
- Förderbeitrag der Fachstelle für Minergie-P

Vergleich Neubau Standard zu bewilligtem Projekt

(BKP 1-stellig) inkl. Fischer-Keller 150'000

BKP	Bezeichnung	CHF (exkl. MWSt)	CHF (exkl. MWSt)
		Bew. Projekt	Projekt Standard
1	Vorbereitung	78'000	78'000
2	Gebäude (exkl. Honorar)	1'179'150	1'166'150
4	Umgebung	33'000	33'000
5	Nebenkosten	128'500	132'500
6	Honorare	180'500	180'500
	Zwischentotal 1	1'599'150	1'586'150
	8% MWSt	127'932	126'892
	Zwischentotal 2	1'727'082	1'713'042
	./. Förderbeitrag	- 27'600	0
	Total	1'699'482	1'713'042

Fazit:

Die Realisation des projektierten Bootshauses gemäss aktuellem Energiegesetz des Kantons Bern führt generell nur zu einer minimalen Kosteneinsparung (CHF 13'000 exkl. MWSt).

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die zugesicherten Fördergelder für den Standard Minergie-P entfallen und somit faktisch das Projekt geplant nach den gängigen Verordnungen um CHF 13'560 (inkl. MWSt) teurer ausfällt.

Die Aktivierung von Optionen zur Kostenreduktion ist fallweise zu prüfen und anzustreben.

6 Finanzierungsberechnung

Betriebskosten heutige Liegenschaft

	Bezeichnung	CHF/pa (inkl. MWSt)
1	Mietkosten inkl. Baurechtszins	12'000
2	Unterhalt Bootshaus	2'500
3	Reinigung Bootshaus	4'500
4	Energie/Wasser	6'000
6	Versicherungen (Sachvers.)	5'000
	Total Betriebskosten	30'000

Betriebskosten Projekt 200x (nicht optimiert)

	Bezeichnung	CHF/pa (inkl. MWSt)
1	Baurechtszins (4.5%)	6'000
2	Unterhalt Bootshaus	5'000
3	Reinigung Bootshaus	5'000
4	Energie/Wasser	2'500
5	Versicherungen (GVB, BH-Haftpflicht etc.)	2'500
6	Versicherungen (Sachvers.)	5'000
7	Rückstellungen/Amortisation	6'000
8	Hypothek CHF 600'000/4%	24'000
	Total Betriebskosten	56'000

Aktueller Finanzierungsstand (20.05.2011)

	Bezeichnung	CHF	CHF
	Erstellungskosten	1'699'482	
	Eigenmittel RCB (Anteilsch.)		23'580
	Bootshausfonds		94'700
	Spenden Bootshaus 200x		83'713
	Aktion 2x Mitgliederbeitrag		16'656
	Sponsorenrudern 07./14.05.11		7'500
	Hypothek		600'000
	Sportfonds		250'000
	Darlehen UniBE		50'000
	Übern. Kosten Fischerkeller		150'000
	Total	1'699'482	1'268'649
	Differenz/Fehlbetrag		423'333

Finanzierungsberechnung

	Bezeichnung	CHF	CHF
	Betriebskosten Bootshaus 200x	56'000	
	Betriebskosten heute	30'000	
	Differenz		26'000
	Finanzierung Mitglieder Soll	124	
	Erhöhung Mitgliederbeiträge	145	
	Differenz		+ 21

Fazit:

Die neu anfallenden Betriebskosten können nur durch die beantragte Erhöhung der Mitgliederbeiträge kostendeckend finanziert werden. Mit der vorgesehenen Erhöhung resultiert sogar ein Kostenüberschuss von CHF 21/Mitglied (bei kalkulatorisch 210 Aktiven = CHF 4'410 pa).

Mit dem kalkulatorischen Überschuss kann ein Mitgliederrückgang von 10 Personen aufgefangen werden ohne die Finanzierbarkeit zu gefährden.

7 Empfehlung an die Club-Mitglieder

Das Projekt „Bootshaus 200x“ sollte in die nächste Phase der Ausführungsplanung und Ausschreibung der Werkleistungen überführt werden. Dabei ist das Projekt zwingend zu optimieren im Sinne des Prozesses „Design to cost“.

Es ist ein maximales **Kostendach von CHF 1'400'000 Mio** festzulegen welches keinesfalls überschritten werden darf.

Mittels geschickten Verhandlungen und Arbeitsvergaben, mit einem minimalsten Anteil an Sponsoring pro Arbeitsgattung von 10%, was realistisch ist und erreicht werden muss, kann die Kostenvorgabe erreicht werden.

Die weiteren Planerhonorare (Architekt/Bauleitung, Bauingenieur, Haustechnikingenieur, Spezialisten) sollen soweit als möglich zu den Selbstkosten beauftragt werden (alle Leistungen bis Bauende).

Unter Berücksichtigung der Restlebensdauer der heutigen Liegenschaft und der Aussicht, dass die Eigentümerin Stadt Bern mit grösster Wahrscheinlichkeit keine Investitionen am Gebäude mehr tätigen wird, kommen wir nicht darum herum, vorausgesetzt das Fortbestehen des Rowing-Club Bern wird erwartet, das Projekt in die Realisationsphase zu überführen.

Ohne die Umsetzung des heutigen Projektes, kann davon ausgegangen werden, dass mittelfristig (5-15 Jahre) das Gebäude nicht mehr steht.

Es ist an Euch festzulegen ob wir unsern tollen Sport auch zukünftig auf diesem schönen Gewässer ausüben dürfen und der Rowing-Club Bern auch noch in 20, 50 oder mehr Jahren lebt.



Beilage 3

Antrag Statutenänderung Art. 14.2

Ausgangslage:

In den Statuten des Rowing-Club Bern, Stand 17. Nov. 2005 ist unter Art. 14, Abs. 2 festgehalten:

„Die Jahresbeiträge betragen für Aktive maximal 400 Fr., für Jungaktive maximal 300 Fr., für JuniorInnen maximal 200 Fr. und für Passive maximal 50 Fr.. Zusätzlich ist der jeweils geltende Beitrag an den SRV zu entrichten (gilt nicht für Passivmitglieder).“

Antrag an die GV:

Der Vorstand stellt hiermit den Antrag, dass die Maximalgrenze für Jahresbeiträge wie folgt anzuheben ist:

- Aktive maximal 500 Fr.
- Jungaktive maximal 400 Fr.
- JuniorInnen maximal 300 Fr.
- Passive maximal 150 Fr.

Begründung:

Mit der Begrenzung nach den heutigen Statuten, kann die GV den maximalen Jahresbeitrag um lediglich 15 Fr. (Aktive) erhöhen. Diese Erhöhung reicht jedoch nicht aus um die langfristige Finanzierung des Bootshauses sicher zu stellen.

Der Vorstand beantragt die GV zur Zustimmung der Erhöhung des maximalen Jahresbeitrages und somit zur Anpassung der Statuten, Art. 14, Abs. 2.

Beilage 4

Antrag zur Erhöhung des Mitgliederbeitrages

Ausgangslage:

Der heutige Mitgliederbeitrag für Aktive beträgt 385 Fr. Damit langfristig die Finanzierung des Bootshauses gesichert wird muss der Jahresbeitrag entsprechend erhöht werden.

Antrag an die GV:

Der Vorstand stellt hiermit den Antrag, dass die jährlichen Mitgliederbeiträge wie folgt zu erhöhen sind:

- Aktive von 385 Fr. auf neu 430 Fr. (Erhöhung um ~12%)
- Jungaktive von 225 Fr. auf neu 250 Fr.
- JuniorInnen von 145 Fr. auf neu 165 Fr.
- Passive von 45 Fr. auf neu 60 Fr.

Beitrag Bootshausfonds (Ersatz Infrastrukturbeitrag)

- bisher 60 Fr. auf neu 100 Fr.

Gesamte Erhöhung des Beitrages am Beispiel Aktive:

- bisher: Jahresbeitrag 385 Fr. + Infrastruktur 60 Fr.
= 445 Fr.
- neue: Jahresbeitrag 430 Fr. + Bootshausfond 100 Fr.
= 530 Fr.

dies entspricht einer realen Erhöhung von 85 Fr.

Begründung:

Nur mit der Erhöhung des Mitgliederbeitrages um 145 Fr. (Erhöhung Mitgliederbeitrag 45 Fr. zuzüglich Bootshausfond 100 Fr.) kann mittelfristig die Finanzierung des Bootshauses sicher gestellt werden.

Der Vorstand beantragt die GV zur Annahme der Erhöhung der Jahresbeiträge sowie zur Annahme zur Schaffung des Bootshausfonds.

Beilage 5

Antrag zur Freigabe der Phase Realisation

Ausgangslage:

Der heutige Projektstand entspricht nach wie vor dem Bauprojekt (Stand Baubewilligung Oktober 2010). Damit das Bootshaus realisiert werden kann, Projektoptimierungen einfließen können, muss die weiterführende Planung beauftragt werden.

Antrag an die GV:

Der Vorstand stellt hiermit den Antrag, dass die folgenden Phasen zur Weiterbearbeitung freigegeben werden:

- Phase 41 Submissionsplanung/Ausschreibungen/Vergaben
- Phase 51 Ausführungsprojekt (Werkplanung)
- Phase 52 Ausführung
- Phase 53 Inbetriebnahme/Abschluss

Für die Phasen 41-53 gilt folgende einzuhaltende Kostenvorgabe:

- absolutes Kostendach 1.4 Mio Fr.

Der Prozess „design to cost“ muss durchgeführt werden

Begründung:

Nur mit der Freigabe der weiteren Phasen kann die absolute Kostensicherheit erlangt werden. Das Kostenziel von 1.4 Mio Fr. unter Berücksichtigung des Optimierungspotentials ist realistisch.

Der Vorstand beantragt die GV zur Freigabe der weiteren Phasen und zur Einsetzung einer Baukommission für den weiteren Projektverlauf.

Die Baukommission soll aus mind. 7 Personen bestehen:

- Präsident
- Finanzchef
- Projektverantwortlicher „Bootshaus 200x“
- Projektverfasser
- 3 weitere Mitglieder des Vereins



Beilage 6

Antrag zur Beauftragung der Planer

Ausgangslage:

Der heutige Projektverfasser „Halle 58 Architekten“ unter der Leitung von Peter Schürch soll zuhanden der Baukommission das Planerteam für die Ausführungsphase zusammenstellen.

Antrag an die GV:

Der Vorstand stellt hiermit den Antrag, dass für das weitere Vorgehen folgende Planer, nach vorgängiger Offertstellung, zu beauftragen sind:

- Architekt: Halle58 Architekten, Peter Schürch
- Bauleitung: ist zu definieren
- Bauingenieur: Theiler Ingenieure Thun
- Haustechnik: ist zu definieren

Folgende Vorgaben sind durch die Baukommission mit den Planern zu verhandeln:

- Leistungen für die Phasen 41-53 zum Selbstkostentarif mit offener Abrechnung
- mit den Planern sind entsprechende Verträge abzuschliessen

Begründung:

Die Beauftragung der Planer für die Phasen 41-53 schafft die Voraussetzung zur Weiterführung der Ausführungsplanung. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass konkrete Angebote zu Selbstkosten vorliegen resp. bekannt sind.

Der Vorstand beantragt die GV zur Bevollmächtigung der Baukommission mit der Beschaffung und Beauftragung des Planerteams „Ausführungsprojekt“ zu den bestmöglichen Konditionen.