



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 3. November 2021
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2021.BVD.3390
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Lindenuweg 1, Gymnasium Kirchenfeld, Teilsanierung Sporthallen Schönauf Verpflichtungskredit für Ausführung

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Projektbeschrieb	3
3.3	Baurechtsvertrag mit der Stadt Bern	4
3.4	Alternativen und Folgen eines Verzichts	5
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	5
4.1	Kostenübersicht	5
4.2	Finanzierung	5
4.3	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	6
4.4	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	6
4.5	Voraussichtliche Investitionskosten und Einsparungen	6
5.	Termine	6
6.	Antrag	6

1. Zusammenfassung

Die vom Gymnasium Kirchenfeld genutzte Sportanlage Schönaue weist einen altersbedingten Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf auf. Zur langfristigen und sicheren Nutzbarkeit der Turnhallen müssen Schäden an den Dachkonstruktionen eliminiert und energetische Verbesserungen vorgenommen werden. Die Erdbebensicherheit und die barrierefreie Zugänglichkeit werden sichergestellt. Zudem sollen in die Jahre gekommenen Sportplatz- und Strassenbeläge im Areal aussenraum in Stand gestellt und die Anlage an die heutigen Bedürfnisse des Gymnasiums angepasst werden.

Mit dem beantragten Ausführungskredit von CHF 4.66 Mio. (Gesamtkosten von CHF 5.47 Mio. abzüglich bereits bewilligter Projektierungskosten von CHF 0.81 Mio.) sollen die geplanten baulichen Massnahmen finanziert werden. Im Kredit ebenfalls enthalten sind CHF 70 000 für nutzerspezifische Ausstattungen des Gymnasiums, die zu Lasten der Bildungs- und Kulturdirektion mitbeantragt werden.

Das Geschäft unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

2. Rechtsgrundlagen

- Mittelschulgesetz vom 27. März 2007 (MiSG; BSG 433.12), Art. 33, 59 und 64
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; BSG 152.221.191); Art. 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.

3. Beschreibung des Geschäfts

3.1 Ausgangslage

Die Sportanlage Schönaue wurde in den Jahren 1955/56 erbaut. Sie ist im Rahmen der Kantonalisierung der Gymnasien im Jahr 2002 ins Eigentum des Kantons übergegangen. Die Anlage mit den drei Sporthallen ist im Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswert aufgeführt. Die Denkmalpflege der Stadt Bern ist in das Projekt eingebunden.



Abbildung: Sportanlage Schönaue mit Umbauperimeter

Die Anlage wird vom Gymnasium Kirchenfeld für den Sportunterricht intensiv genutzt. Ausserhalb der Unterrichtszeiten sind die Räumlichkeiten und Aussenanlagen durch die Sportvereine der Stadt Bern stark belegt. Die Vermietung der Hallen an die Vereine erfolgt entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum Kauf-, Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Bern und dem Kanton Bern vom 1. September 1999 über die Stadt Bern zum Tarif für Sporthallen und Räumlichkeiten der Stadt Bern. Die geplanten Massnahmen sind zur Hauptsache werterhaltend (90 %), eine Anpassung des Entgelts für die Nutzung der Anlage durch Dritte ist nicht vorgesehen.

Trotz den in den letzten Jahren regelmässig getätigten Unterhaltsarbeiten besteht ein zustands- und altersbedingter Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf. Insbesondere die Tragfähigkeit der Dachträger ist reduziert. Als Sofortmassnahme musste aus Sicherheitsgründen bereits ein Verbot für die Nutzung der Hallen bei hohen Schneelasten verfügt werden.

Gleichzeitig mit der Instandsetzung sollen betriebliche Bedürfnisse des Gymnasiums, wie ein zusätzlicher Garderobenraum mit Duschen, Theorielokale und Büroarbeitsräume für die Lehrerschaft umgesetzt werden. Diese können durch bauliche Anpassungen innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten erfüllt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an den heutigen bzw. zukünftigen Schulraumbedarf werden in der «Schulraumstrategie 2030 – Upgrade 2020 Sekundarstufe II und höhere Berufsbildung» festgelegt. Diese wurde vom Regierungsrat am 20. Oktober 2021 genehmigt. Die spezifischen Raumanforderungen werden in «Räumliches Regelwerk Mittelschulen des Kantons Bern» der BKD/MBA festgehalten.

Bei den geplanten zusätzlichen Räumlichkeiten zur Deckung der betrieblichen Bedürfnisse handelt es sich um Massnahmen im Bestand. Anders als bei Erweiterungen besteht deshalb wenig Spielraum bei den Raumgrössen und bei der Raumorganisation. Dennoch werden die räumlichen Vorgaben weitgehend eingehalten.

3.2 Projektbeschreibung

Die neuen bzw. instand gesetzten Bauelemente werden gemäss den Vorgaben des Minergiestandards realisiert.

Um den Einfluss der Bauarbeiten auf die Nutzung möglichst gering zu halten, werden die Hauptarbeiten in einem gut koordinierten Eingriff in den Schulferien erfolgen.

Folgende Massnahmen werden umgesetzt:

Sanierung der Dächer

Die statisch ungenügenden bestehenden Brettschichtholz-Binder bleiben erhalten. Mit zusätzlichen eingeschobenen Fachwerkträgern aus Stahl wird die erforderliche Statik (Tragfähigkeit) wiederhergestellt. Gleichzeitig werden auch die für die Erdbebenertüchtigung notwendigen Massnahmen umgesetzt. Mit dieser Lösung können die Kosten von Vorbereitungs- und Folgearbeiten (Verzicht auf Notdach und innerem Flächengerüst, Erhalt der bestehenden Akustik-Zwischendecke) möglichst tief gehalten und die Forderungen der Denkmalpflege bezüglich Erscheinungsbild der Dächer und dem Bauteilerhalt erfüllt werden.

Der gesamte Dachaufbau mit Wärmedämmung, Dacheindeckung, Spengler- und Blitzschutz wird gemäss den geltenden Minergie- und Sicherheitsvorgaben (Absturzsicherungen etc.) neu erstellt. Auf der südöstlich ausgerichteten Dachfläche der Sporthalle 1 wird eine PV-Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie installiert.

Die bestehenden undichten Flachdachabdichtungen mit integrierten Oblichtern werden vollständig mit allen Anschlüssen (Spenglerarbeiten, Blitzschutz) neu erstellt.

Gebäudehülle

An den Fassaden werden anstehende, allgemeine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Planung und Umsetzung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit einem Restaurator und der Denkmalpflege.

Haustechnik

Die bestehende Beleuchtung wird durch eine neue LED-Grundbeleuchtung gemäss den Minergie- und Raumnutzungsvorgaben ersetzt.

In den neu erstellten Raum- und Funktionsbereichen werden die, zur Sicherstellung des aus hygienischen und bauphysikalischen Gründen notwendigen Luftwechsels erforderlichen, Lüftungsgeräte eingebaut. Die sanitären Installationen werden an die neuen Bedürfnisse angepasst und erweitert, zudem wird ein zusätzlicher Warmwasserspeicher installiert. Die bestehende Gebäudeleittechnik wird an die neue Situation angepasst und optimiert.

Räumliche Anpassungen und Instandstellungen

Im Zugangsbereich zu den Sporthallen werden durch räumliche Anpassungen eine zusätzliche Garderobe mit separatem Duscraum und zwei neue Theorieräume geschaffen.

In der ungenutzten Dienstwohnung werden Arbeitsplätze, Garderoben und Duschen für die Lehrpersonen eingerichtet. Der Hauswartraum wird räumlich vom Lehrerbereich getrennt und mit einem eigenen WC ausgestattet.

Böden, Wände und Decken werden wo nötig in Stand gestellt und aufgefrischt.

Umgebungsarbeiten

Der während der Bauarbeiten als Installationsplatz verwendete Allwetterplatz wird am Schluss der Bauarbeiten vollständig in Stand gestellt. Zudem wird ein zusätzlicher hindernisfreier Gebäudezugang erstellt.

Die bestehende Kanalisation wurde bereits früher umfassend saniert.

Altlasten

Die Altlasten in den von der Sanierung betroffenen Bauelementen werden gemäss den Vorgaben entfernt und entsorgt.

3.3 Baurechtsvertrag mit der Stadt Bern

Die Anlage ging im Zuge der Kantonalisierung der Gymnasien an den Kanton über, Grundeigentümerin blieb aber die Stadt Bern. Der Kanton schloss mit der Stadt einen Baurechtsvertrag ab, der im Juli 2030 ausläuft. Derzeit werden intensive Gespräche über die Verlängerung des Baurechts geführt. Da die Gespräche zwischen der Stadt und dem Kanton sämtliche Sportinfrastrukturen auf dem Platz Bern beinhalten, werden diese noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Insgesamt besteht ein Mangel an Turnhallen in Bern.

Mit der beantragten Sanierung der Turnhalle kann aufgrund der mangelnden Statik indes nicht zugewartet werden bis die Verhandlungen abgeschlossen sind. Der Baurechtsvertrag sieht für den Fall, dass sich die Parteien nicht über eine Verlängerung des Baurechtes einigen könnten und für einen vorzeitigen

Heimfall vor, dass die vom Kanton getätigten Investitionen von der Stadt zum Restbuchwert entschädigt werden. Die Parteien gehen zwar von einer Einigung aus, dennoch wurde die Stadt über die geplanten Investitionen informiert. Die Modalitäten der allfälligen Restwertentschädigung sind im Baurechtsvertrag hinreichend geregelt. Das Sanierungsprojekt ist somit diesbezüglich mit keinen finanziellen Risiken verbunden. Unabhängig von der Sanierung wäre die Suche nach einem Ersatzstandort für den gymnasialen Sportunterricht jedoch mit grösseren organisatorischen und finanziellen Konsequenzen verbunden, die - mangels heutiger Alternative - im Voraus nur schwer beziffert werden können.

3.4 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Die Sanierungsmassnahmen sind notwendig, um die Gebäudestatik und die volle Gebrauchstauglichkeit wiederherzustellen. Bei einem Verzicht auf die Massnahmen wäre der Gebrauch der Sporthallen weiterhin eingeschränkt und könnte mittelfristig unmöglich werden. Das Schadenrisiko würde zunehmen und längerfristig würde die erhaltenswerte Bausubstanz zerstört. Der Raumbedarf der Nutzer könnte nicht gedeckt werden.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. April 2021, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 126.4 Punkte

Gesamtkosten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven)	CHF	5 470 000
bestehend aus		
Räumliche Anpassungen, Instandsetzungs- und Unterhaltsarbeiten	CHF	3 280 000
Bauschadstoffsanierung	CHF	90 000
Haustechnik	CHF	1 130 000
Umgebungsarbeiten	CHF	900 000
Ausstattung (BKD)	CHF	70 000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	5 470 000
gemäss Art. 143 FLV		
abzüglich bereits bewilligte Projektierungs- und Ausschreibungskosten (RRB 1356/2020 vom 2. Dezember 2020, 2020.BVD.3760)	– CHF	810 000
Zu bewilligender Kredit	CHF	4 660 000

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben im Sinne von Art. 46 und 48 Abs. 1 FLG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird, die im Voranschlag und Finanzplan der Bau- und Verkehrsdirektion bzw. der Bildungs- und Kulturdirektion eingestellt sind.

4.3 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die baulichen Massnahmen haben keine Auswirkungen auf den Personalbestand und verursachen keine ausserordentlichen Folgekosten.

4.4 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Angaben befinden sich in der Beilage "Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung".

4.5 Voraussichtliche Investitionskosten und Einsparungen

Die Gesamtkantonale Investitionsplanung vom 18. August 2021 weist für das Projekt geschätzte Gesamtkosten in der Höhe von CHF 7.2 Mio. aus. Die Kosten liegen nun um gut CHF 1.89 Mio. (7.2–5.31 Mio.) unter dem grob geschätzten Wert, da das in der Projektierung entwickelte Vorgehen mit Verstärkung der bestehenden Dachkonstruktion kostengünstiger ist als der ursprünglich vorgesehene Totalersatz der Steildächer.

5. Termine

Baubewilligungsverfahren	ab September 2021
Ausschreibung	Februar 2022 bis Juli 2022
Ausführungsarbeiten	ab August 2022
Realisierung Hauptarbeiten	Sommer 2023

6. Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Kostenvoranschlag