

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Turnhalle Altenberg, Teilsanierung; Baukredit

1. Worum es geht

Die Turnhalle Altenberg an der Altenbergstrasse 39 stammt aus dem Jahr 1926 und weist neben der eigentlichen Turnhalle im Erdgeschoss eine Dienstwohnung im Obergeschoss sowie einen Schwingkeller mit Garderobenteil und dazugehörigen Nebenräumen im Tiefparterre auf.

Die bald 100-jährige Anlage wurde noch nie gesamtsaniert und weist in diversen Gebäudeteilen Mängel auf. So kommt es beim Flachdach, aber auch im Tiefparterre immer wieder zu Wassereintrüben. Ausserdem gibt es Feuchtigkeitsprobleme im Schwingkeller. Die undichten Fenster mit Doppelverglasung stellen mittlerweile ein Gefährdungspotenzial dar. Die Gebäudehülle ist nicht wärmegeklämt und weist eine schlechte Energieeffizienz auf. Die Anordnung und die Ausstattung der Garderoben-, Sanitär- und Materialräume sind mangelhaft. Die Turnhalle wird fast ausschliesslich durch Dritte genutzt, primär durch private und kantonale Schulen und private Vereine.

Mit den in der Projektierung definierten Baumassnahmen werden die wichtigsten und dringendsten Mängel an der Liegenschaft behoben. Sicherheits-, Hygiene- und Bauschadenrisiken werden eliminiert beziehungsweise verringert. Mit den knapp gehaltenen Sanierungsmassnahmen wird beabsichtigt, die Nutzung der Anlage für die nächsten 20 Jahre zu sichern. Gleichzeitig wird die energetische Bilanz verbessert.

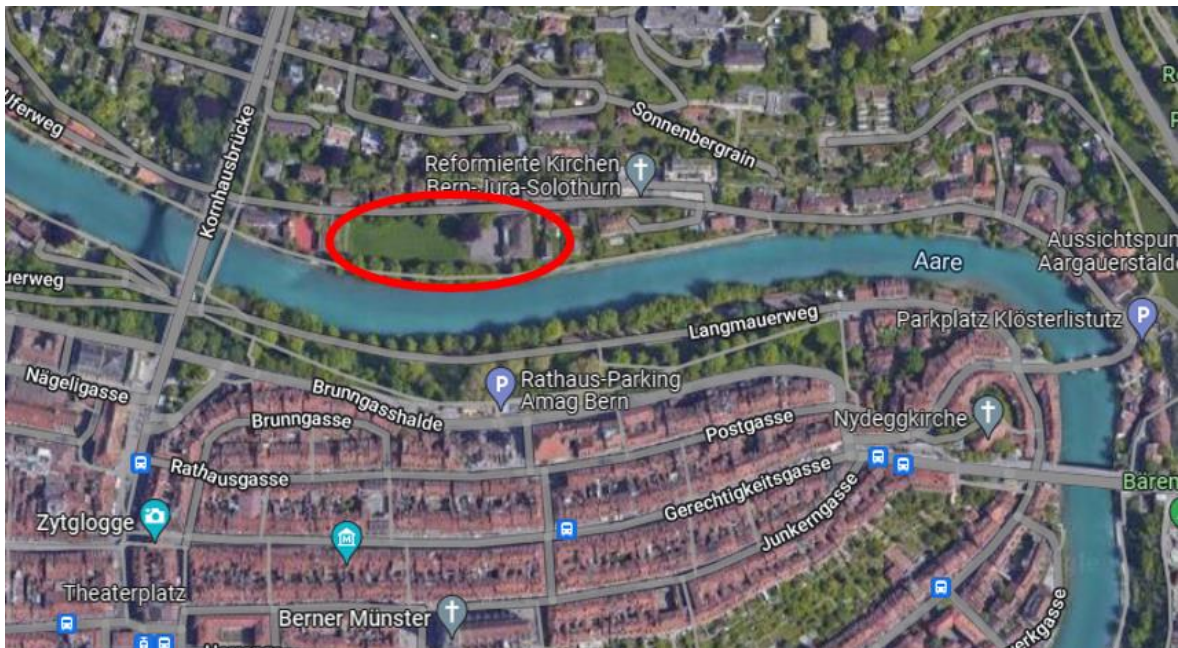
Die Massnahmen beschränken sich auf das Gebäude. Im Aussenraum bestehen noch Unklarheiten zu den künftigen Anforderungen bezüglich Hochwasserschutz, Ausgestaltung der Sportanlage und auch zu den Abstellplätzen für den motorisierten Individualverkehr. Es soll deshalb ein separates Projekt für die Umgebung ausgelöst werden, sobald die Anforderungen klar sind.

Im Januar 2019 genehmigte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 für die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts, die Planung der notwendigen Sanierungsmassnahmen und die Ausarbeitung eines Vorprojekts.

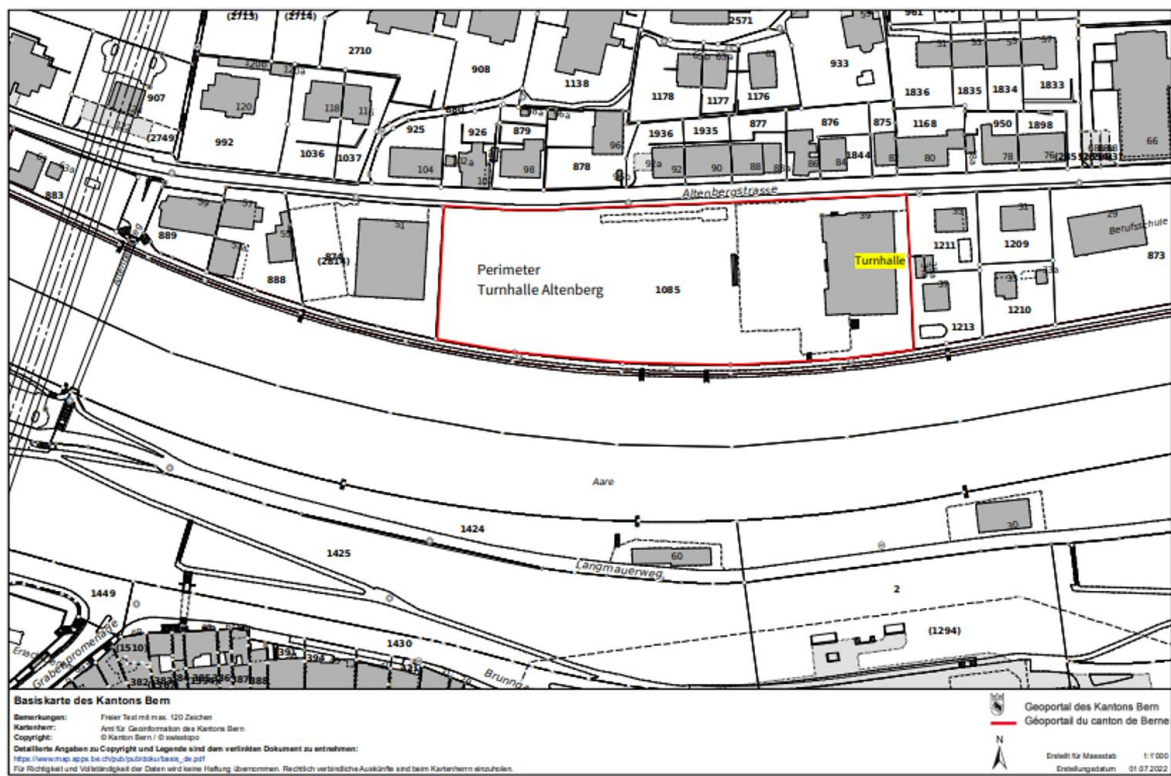
In der Folge wurde im Rahmen der Projektierung ein Vorprojekt mit erhöhter Kostengenauigkeit (Vorprojekt+) ausgearbeitet. Für die Teilsanierung der Turnhalle Altenberg wird dem Stadtrat ein Baukredit in der Höhe von 3,02 Mio. Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Die Turnhalle Altenberg befindet sich unmittelbar am Aareufer im südlichen Teil des Altenbergquartiers. Die Anlage liegt im Aaretalschutzgebiet und ist im Uferschutzplan Altenberg enthalten. Sie umfasst ein Turnhallengebäude aus dem Jahr 1926 und eine Aussenanlage mit einem Hartplatz und einer Rasenfläche. Das Gebäude beherbergt nebst einer Turnhalle auch einen Schwingkeller und eine Dienstwohnung. Die gesamte Anlage ist in einem stark abgenutzten Zustand. Das Gebäude ist im Bauinventar der Stadt Bern als beachtenswert eingestuft. Der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse.



Lageplan



Katasterplan mit Perimeter



Frontansicht Turnhalle Altenberg

Im Bereich des Flachdachs und im Tiefparterre gab es bereits verschiedene Wassereinträge. Im gesamten Gebäude gibt es aufgrund der schlechten Belüftung Feuchtigkeitsprobleme, vor allem auch im Schwingkeller. Die Fenster müssen altersbedingt dringend ersetzt werden. Die Fenster stellen ein Sicherheitsrisiko dar, es sind bereits Fenster in die Turnhalle gestürzt, zudem entsprechen sie nicht mehr den energetischen Anforderungen. Das Dach wurde zwar im Jahr 2004 saniert und mit einem Unterdach versehen, die Gebäudehülle ist jedoch nicht wärmegeklämt und die Energiebilanz entsprechend schlecht. Der Zustand und die Ausstattung der Garderoben- und Sanitarräume sind ungenügend und unhygienisch. Akut auftretende Mängel konnten bislang mit Unterhaltmassnahmen repariert werden. Diverse Bauteile haben ihre Lebensdauer (längst) überschritten, die Sicherheits-, Hygiene- und Bauschadenrisiken vergrössern sich überproportional und die Mängelbehebung im Einzelverfahren ist nicht mehr wirtschaftlich.

Handlungsbedarf bestünde nebst der Sanierung der Gebäudehülle und der Haustechnik auch bei der räumlichen Organisation der Garderoben und der Optimierung des Sportbetriebs. Die Halle wird heute aber vor allem von Dritten (private und kantonale Schulen, private Vereine) genutzt. Neben dem Schulamt sieht auch das Sportamt ausser der heutigen Nutzung keine zusätzlichen Bedürfnisse. Auf eine Optimierung wird deshalb auch aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet. Die Anlage soll für die nächsten 20 Jahre erhalten bleiben und während dieser Zeit möglichst unterhaltsarm, ökologisch und effizient betrieben werden können. Dazu wurde ein auf die dringlichsten Massnahmen beschränktes Sanierungspaket geschnürt. Anschliessend können strategische Überlegungen für die Weiterverwendung dieses Standorts geführt werden.

Nach diversen Hochwassern wurde im Jahr 2005 das Tiefparterre mit Schwingkeller und Garderoben oberflächlich saniert und eine neue Gasheizung und eine Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Erzeugung des Brauchwarmwassers installiert. Gleichzeitig wurde zum Schutz vor Hochwasser entlang der Aare eine Schutzmauer erstellt. Vor dem aufsteigenden Grundwasser bei hohem Wasserstand der Aare schützt diese jedoch nicht. Der Schwingkeller kann ohne unverhältnismässige bauliche Massnahmen nicht gegen aufsteigendes Grundwasser bei hohem Wasserstand geschützt werden. Im Vordergrund steht langfristig deshalb eine Verlegung des Schwingkellers.

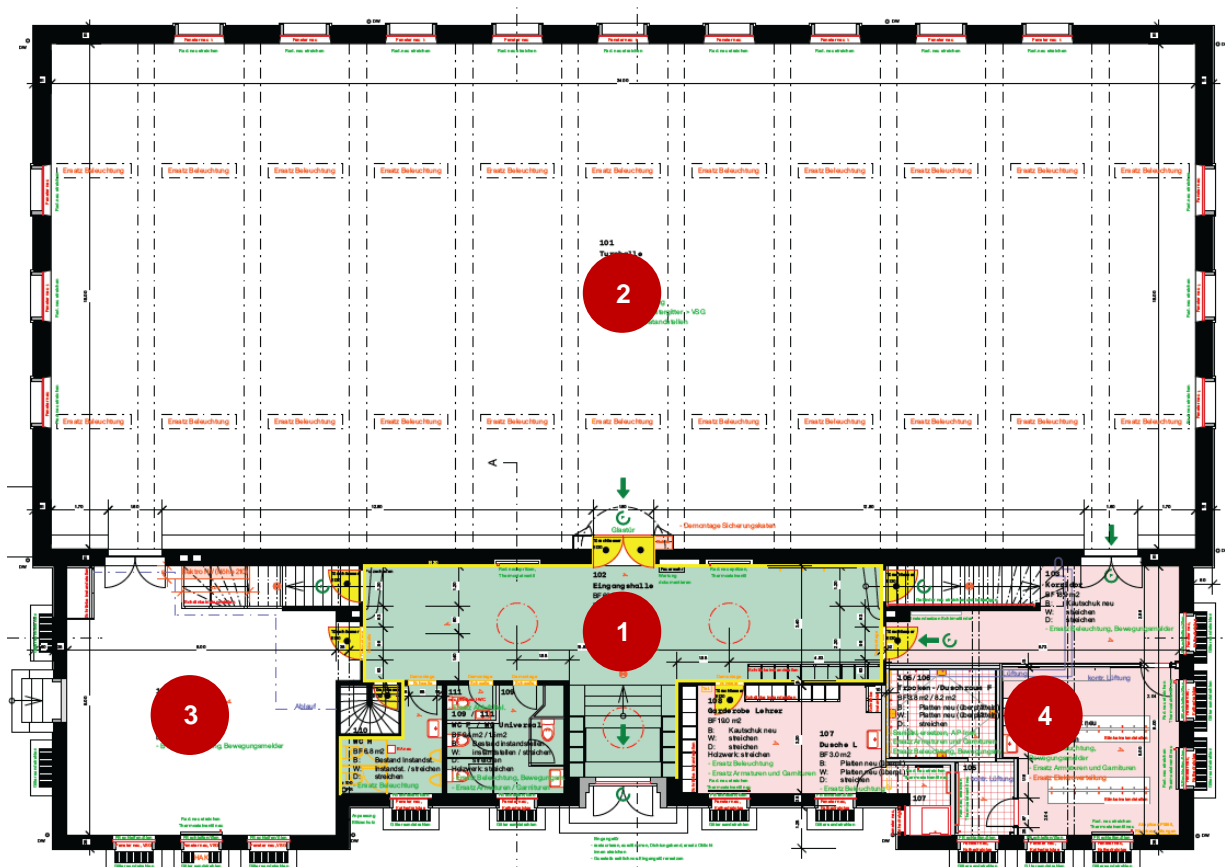
3. Das Projekt

3.1 Projektentwicklung

Der Sanierungsumfang sowie die Zieldefinition wurden in Zusammenarbeit mit Immobilien Stadt Bern auf Basis einer Zustandserhebung ermittelt. Die Kosten-/Nutzenüberlegungen standen dabei im Vordergrund, nicht zuletzt, weil die Halle vorwiegend von Dritten genutzt wird.

Folgende Ziele wurden definiert:

- Behebung der Sicherheits-, Hygiene- und Bauschadenrisiken
- Verlängerung der Lebensdauer der Anlage um 20 Jahre
- Verbesserung der Energiebilanz mit wenigen, aber wirksamen Massnahmen und gleichzeitiger gutem Kosten-/Nutzenverhältnis
- Ausreichende Verbesserung des Komforts
- Minimale Verbesserung der Aussenwirkung (Ästhetik)



Grundrissplan Erdgeschoss

1 Eingangshalle, 2 Turnhalle, 3 Geräteraum, 4 Garderoben Frauen und Lehrpersonen

In der Folge erarbeitete das Planer*innenteam ein Vorprojekt mit einer vertieften Kostenschätzung. Damit ist der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 aufgebraucht.

3.2 Vorprojekt mit erhöhter Kostengenauigkeit (Vorprojekt+ Teilsanierung)

Die Sanierungsmassnahmen betreffen zu einem grossen Teil die Haustechnik, diese hat das Ende der Lebensdauer erreicht. Ausserdem werden bauliche Massnahmen zur Verhinderung von wachsendem Schaden ergriffen.

Die Elektroinstallationen müssen vollständig ersetzt werden, das gleiche gilt für die sanitären Installationen. Die Nassräume werden ebenso saniert. Gemäss den Untersuchungen der Kanalisation muss diese abgedichtet werden. Dies kann beinahe vollständig mit dem Inlining-Verfahren umgesetzt werden.

Die Wärmeerzeugung in der Turnhalle Altenberg erfolgt mit einem Gaskessel aus dem Baujahr 2005. Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe unterstützt, die jedoch seit längerem nicht mehr richtig funktioniert. Die Heizungsanlagen befinden sich somit fast am Ende der Lebensdauer. Folgende Ersatzvarianten wurden geprüft, mit dem Ziel die ökologischen und nachhaltigen Aspekte zu verbessern:

- Fernwärme (nicht möglich, da sich kein Fernwärmenetz in Reichweite befindet)
- Wärmepumpe mit Grundwasser (nicht möglich aus geologischen Gründen)
- Wärmepumpe mit Erdsonde oder Luft-Wasser (nicht geeignet, das Temperaturniveau ist für eine sinnvolle Beheizung des unvollständig wärmegeprägten Gebäudes und der Wärmeverteilung über kleine Radiatoren ungenügend)
- Pelletheizung (empfohlen, optimales Temperaturniveau möglich)

In Absprache mit dem Amt für Umwelt (AfU) wird die Variante Pelletheizung umgesetzt.

An der Gebäudehülle werden der Estrichboden (über der Turnhalle) und die Terrasse über dem Eingangsbereich gedämmt sowie sämtliche Fenster ersetzt. Ausserdem werden im UG die Decken der unbeheizten Räume gedämmt. Zusätzlich wird eine Dämmung der Kellerdecken in unbeheizten Kellerräumen als weitere kostengünstige Massnahme geprüft. Eine Dämmung der Fassade wird aus Kosten-Nutzen-Überlegungen nicht im Rahmen dieser Teilsanierung durchgeführt. Insgesamt verbessert sich die energetische Bilanz bereits deutlich hinsichtlich der beschränkten Verlängerung der Lebensdauer um 20 Jahre.

Die Installation einer drittfinitzierten Photovoltaik-Anlage auf dem Turnhallendach wurde geprüft und ist technisch ohne weitere Massnahmen (Dachverstärkung) möglich und sinnvoll. Die Finanzierung soll über eine Kooperation mit «Sunraising» erfolgen.

3.3 *Altlastensanierung*

Die im Rahmen der vorgesehenen Massnahmen betroffenen Bauteile werden bezüglich allfällig auftretender Schadstoffe regelkonform saniert. Eine detaillierte Aufnahme des Schadstoffsanierungsumfangs erfolgt erst nach Freigabe des Baukredits, da sich der Umfang angesichts des beschränkten Interventionsgrads im Rahmen halten sollte.

3.4 *Mobilität*

Die 15 vorhandenen Veloabstellplätze (gedeckt) werden als ausreichend eingeschätzt. Auf die Installation von Abstellplätzen für Tretroller wurde nach Rücksprache mit den Nutzenden verzichtet, weil dafür kein Bedarf bestehe. Auf dem Areal werden keine Parkplätze für PW angeboten, da die Autoabstellplätze auf der öffentlichen Strasse unmittelbar vor der Turnhalle ausreichend sind. Sobald die künftigen Anforderungen bezüglich Hochwasserschutz, Ausgestaltung der Sportanlage und gemäss Verkehrsamt neu auch zu den Abstellplätzen für den motorisierten Individualverkehr abgeklärt sind, wird ein separates Projekt für die Umgebung ausgelöst.

3.5 *Projektumfeld*

Mit der benachbarten Privatschule NMS Bern findet auch ausserhalb des Projekts ein regelmässiger Austausch einschliesslich Synergieüberlegungen statt. Die NMS nutzt die Turnhalle Altenberg in beachtlichem Masse. Schnittstellen bzw. Koordinationsthemen betreffen aktuell nur den Aussenbereich (z.B. Leichtathletikanlagen). Nicht zuletzt aus diesem Grund wurden Massnahmen in der Umgebung

nicht in dieses Projekt integriert, notabene auch um ein Vorgehen auf das städtische Hochwasserschutzprojekt (Tiefbauamt) zu verhindern.

3.6 Nutzungsunterbruch/Provisorien

Die bauliche Umsetzung des definierten Sanierungsumfangs wird mit dem Sportamt und den Drittnutzern koordiniert. Bei der Festlegung der konkreten baulichen Interventionszeitfenster ab 2024 wird im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten mit allen Beteiligten Rücksprache genommen, um die Störungen auf einem akzeptablen Niveau halten zu können. Die Bauarbeiten sollen möglichst im Sommer stattfinden, dann kann der Sportbetrieb auf Aussenanlagen ausweichen. Die Weiterführung des Sportbetriebs während der Bauarbeiten wird ohne Provisorien sichergestellt.

3.7 Beiträge Dritter

Mit dem Sportfonds des Kantons Bern wurde Kontakt aufgenommen, um eine allfällige Beitragsberechtigung bei dieser Teilsanierung sicherzustellen. Der Antrag kann erst nach Genehmigung des Kredits beantragt werden, muss jedoch vor Baubeginn eingereicht sein. Gemäss Auskunft des Sportfonds des Kantons Bern kann mit einem Beitrag von Fr. 100 000.00 bis Fr. 150 000.00 gerechnet werden.

3.8 Kunst und Bau

Es handelt sich beim vorliegenden Projekt um eine Instandsetzung mit sehr wenig Wertvermehrung, das Budget für Kunst und Bau beträgt nur Fr. 2 000.00. Auf ein Kunstprojekt wird daher verzichtet, der Betrag wird gemäss Reglement in die Spezialfinanzierung Kunst im öffentlichen Raum übertragen.

4. Nachhaltigkeit

Gesellschaft

4.1 Provisorien

Die Bauarbeiten sollen möglichst im Sommer stattfinden, damit der Sportbetrieb auf die Aussenanlagen ausweichen kann. Eine provisorische Halle als Ersatz ist nicht vorgesehen.

Wirtschaft

4.2 Investitionskosten

Der Weiterbetrieb des Gebäudes für die nächsten 20 Jahre wird mit möglichst tiefen Investitionskosten sichergestellt. Bei der Massnahmenplanung wurde deshalb auf ein gutes Kosten-/Nutzenverhältnis geachtet.

4.3 Lebenszykluskosten

Ziel der Sanierung ist auch eine Verringerung der Lebenszykluskosten der Anlage. Die Massnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes führen zu einer Reduzierung der Heizkosten. Ausserdem können durch die Sanierungsmassnahmen die Betriebskosten für den laufenden Unterhalt wieder auf ein normales Mass verringert werden.

Umwelt

4.4 Energiestandard, graue Energie und Klimamassnahmen

Im Rahmen der Sanierung sollen auch energetische Verbesserungen der Gebäudehülle erfolgen. Mit den vorgesehenen Massnahmen können der Heizbedarf reduziert und der CO₂-Ausstoss verringert werden.

Die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage führt zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie für den Betrieb der Anlage.

4.5 Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des am 1. September 2022 in Kraft getretenen Klimareglements der Stadt Bern (SSSB_820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Reglements enthalten.

Die vorgesehenen und oben beschriebenen Massnahmen zum Energiestandard und der Ökologie sind darauf ausgerichtet, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt möglichst tief zu halten.

Das Projekt ist mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement vereinbar.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Anlagekosten

Die Anlagekosten für die Teilsanierung betragen 2,79 Mio. Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt ein Kostendach von 3,02 Mio. Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	190 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	2 140 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	460 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0.00
Anlagekosten	Fr.	2 790 000.00
Kostenungenauigkeit (± 10 Prozent BKP 1-4 und 9)	Fr.	230 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	3 020 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2022: 110.3 Punkte; MwSt. inbegriffen

Im Baukredit ist der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 eingerechnet.

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 übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 3 Prozent auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Gebäude	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	34. Jahr
Restbuchwert	3 020 000.00	2 929 400.00	2 838 800.00	90 600
Abschreibung 3 %	90 600.00	90 600.00	90 600.00	90 600.00
Zinssatz 1.3 %	39 260.00	38 080.00	36 905.00	1 180.00
Kapitalfolgekosten	129 860.00	128 680.00	127 505.00	91 780.00

5.3 Raum- und Nebenkosten

Das Projekt ist eine Teilsanierung ohne grosse Wertvermehrung. Die vom Sportamt genutzten Flächen bleiben gleich. Das Projekt generiert keine zusätzlichen Raum- resp. Nebenkosten zu Lasten Sportamt.

5.4 Entnahme aus Spezialfinanzierung Schulbauten

Das Projekt Turnhalle Altenberg, Sanierung inkl. Umgebung ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Schulbauten enthalten. Somit kann für das Projekt eine entsprechende Entnahme beantragt werden.

In der Spezialfinanzierung Schulbauten wurden in den Jahren 2015 bis 2017 100 Mio. Franken eingelegt, wovon den Stimmberechtigten bereits Reservationen von 68,0 Mio. Franken zum Beschluss vorgelegt wurden. Die verbleibenden Mittel ermöglichen für das vorliegende Projekt eine Reservation von Fr. 198 000.00 oder rund 6,72 % der Anlagekosten. Somit können über die Nutzungsdauer von rund 33 Jahren im ausserordentlichen Ertrag jährlich Fr. 6 000.00 entnommen werden, was zu einer entsprechenden Entlastung der Erfolgsrechnung des Allgemeinen Haushalts führt.

6. Voraussichtliche Termine

Baubeginn	1. Quartal 2025
Bauende	4. Quartal 2025

7. Nutzen des Geschäfts

Mit den geplanten Massnahmen kann der Betrieb der Turnhalle für die nächsten 20 Jahre sichergestellt werden. Generell lässt sich eine sehr gute Auslastung der städtischen Turnhallen feststellen; durch die immer grösser werdende Diversifizierung von Sportarten steigt auch die Nachfrage nach Hallenkapazitäten. Zudem werden in den nächsten Jahren diverse Schulanlagen saniert. Durch die Lage und die vielfältige Nutzung durch Schulen, Vereine und Privatpersonen stellt die Turnhalle eine valable Ergänzung und Alternative dar, um das städtische Bewegungsangebot weiterhin im gleichen Masse anbieten zu können.

8. Fakultatives Referendum

Die Beschlusseziffer 2 (Genehmigung des Baukredits) unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Turnhalle Altenberg: Teilsanierung; Baukredit.
2. Er genehmigt den Baukredit von Fr. 3 020 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22086.
3. Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen der Teilsanierung der Turnhalle Altenberg werden Fr. 198 000.00 in der Spezialfinanzierung Schulbauten reserviert. Ab Inbetriebnahme werden während 33 Jahren jährlich Fr. 6 000.00 der Spezialfinanzierung entnommen.

4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 3. Juli 2024

Der Gemeinderat