

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Konzept Nachtleben Bern: Massnahme 11 - Nutzung Nägeligasse 2/Prediger-gasse 12, Einbau Jugendraum; Baukredit**

**1. Worum es geht**

Nach dem Auszug der Sanitätspolizei aus dem Verwaltungsgebäude Nägeligasse 2/Prediger-gasse 12 soll die ehemalige Fahrzeughalle neu als Jugendraum genutzt werden. Der eigens dazu gegründete Verein hat unter der Leitung des Jugendamts ein Betriebskonzept erarbeitet, das dem Gemeinderat im Dezember 2016 vorgelegt wurde. Dieses ist eine Grundlage für das nachfolgend vorgestellte Bauprojekt.

Als Voraussetzung zur räumlichen Umnutzung sind umfassende bauliche Anpassungen notwendig. Für diese Umbauarbeiten sowie für die Fertigstellungsarbeiten, inkl. Ausstattung des Vereins, wird dem Stadtrat ein Baukredit von 1,95 Mio. Franken beantragt.

**2. Ausgangslage**

Am 28. Oktober 2015 hat der Gemeinderat über das weitere Vorgehen betreffend Jugendraum an der Nägeligasse 2 entschieden: der Verein Nägeligasse wurde als Trägerschaft bestimmt; die Direktion für Bildung, Soziales und Sport wurde mit der Bedarfsanmeldung sowie mit der Aufnahme der Miet- und Betriebskosten als neue Aufgabe in den Integrierten Aufgaben- und Finanzplan beauftragt. Zudem bevollmächtigte der Gemeinderat die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, die Präsidialdirektion (Hochbau Stadt Bern) mit den notwendigen Planungsarbeiten für die Nutzung des Jugendraums zu beauftragen und bewilligte dazu einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00. Als Grundlage für die Projektierung diente zu diesem Zeitpunkt die Kostenschätzung vom 24. März 2015 mit Investitionskosten von 1,2 bis 1,5 Mio. Franken und der Annahme einer maximalen Belegung von 200 Personen pro Anlass in diesem Jugendraum, wobei darauf hingewiesen wurde, dass diese Annahmen und somit auch die Kosten nach Klärung der genauen Nutzungsansprüche im Vorprojekt noch angepasst werden müssen.

**3. Das Projekt**

*3.1. Das Betriebskonzept*

Eine Grundlage für das Bauprojekt ist das vom Verein Tankerä unter Leitung des Jugendamts der Stadt Bern erstellte und vom Gemeinderat im Dezember 2016 zur Kenntnis genommene Betriebskonzept (vgl. Beilage).

*3.1.1 Die Trägerschaft*

Im Dezember 2016 beauftragte der Gemeinderat die Direktion für Bildung, Soziales und Sport, mit dem Verein Nägeligasse eine Vereinbarung auszuarbeiten und ihm zum Beschluss vorzulegen. Für eine erste Phase von zwei Jahren wird eine gegenseitige Vereinbarung in Anlehnung an einen Leistungsvertrag erarbeitet, in der folgende Inhalte geregelt werden:

- Rechtliche Grundlagen/Präambel

- Zweck und Tätigkeitsbereich des Vereins
- Leistungen des Vereins
- Betrieb aufgrund Betriebskonzept (inkl. Sicherheit, Hygiene und Jugendschutz und Hausordnung)
- Zusammenarbeit mit der Mandatsträgerin/dem Mandatsträger als Unterstützung der Betriebsführung
- Berichterstattung
- Versicherungspflichten
- Leistungen der Stadt Bern/Beitrag
- Betriebs- und Mietkosten
- Zusammenarbeit und gegenseitige Informationspflicht
- Vertragsdauer

Die Stadt Bern, vertreten durch das Jugendamt, übernimmt in der ersten Phase die Trägerschaft. Sie begleicht die Kosten für Miete und stellt die Mandatsträgerin/den Mandatsträger für die Unterstützung der Betriebsführung an (vgl. Betriebsbudget). Die Mandatsträgerin/der Mandatsträger ist für die Leitung des Personals und des Betriebs verantwortlich, bewältigt diese Aufgaben jedoch gemeinsam mit dem Vorstand und den Mitgliedern des Vereins. Die Zusammenarbeit zwischen dem Mandatsträger/der Mandatsträgerin, dem Verein und der Stadt wird in der Vereinbarung geregelt.

### *3.1.2 Nutzung und Betrieb Jugendraum/-Club*

Im September 2013 hat der Gemeinderat das Konzept Berner Nachtleben beschlossen. Dazu gehören unter anderem die Massnahme 10 „Veranstaltungen für Jugendliche unter 18 Jahren“ und Massnahme 11 „Nutzung der Nägelligasse 2 für das Nachtleben“.

Die Nachfrage nach Partyanlässen bei Jugendlichen ab 16 Jahren in der Innenstadt ist gross und unterstützt das Bestreben des Vereins, Partyanlässe an den Wochenenden für eine grosse Anzahl Jugendlicher anzubieten. Je nach Angebot bzw. Partyformat (z. B. Hip Hop, Techno) kann mit mehreren hundert Personen gerechnet werden, die daran teilnehmen wollen. Um die Massnahme wirkungsvoll und glaubwürdig umzusetzen, beurteilt das Jugendamt eine Belegung mit bis zu 450 Personen als zentral.

### *3.1.3 Belegung*

Eine Belegung mit 450 Personen ermöglicht den Betreibenden, ein attraktives Programm mit angemessenen Preisen anzubieten. Auch mit einer Belegung von 300 Personen kann der Verein Einnahmen generieren, wobei jedoch entweder die Eintrittspreise oder die Qualität des Angebots als nicht genügend jugendfreundlich eingeschätzt wird, oder die finanzielle Beteiligung der Stadt am Betrieb deutlich erhöht werden müsste. Durch eine Belegung mit 450 Personen erreicht der Verein eine optimale Raumnutzung im Sinne einer von Jugendlichen und jungen Erwachsenen als angenehm empfundene Raumdichte, als gut besuchter Ort mit einem gefragten Programm. Der Ort wird als attraktiv wahrgenommen und als einer, an dem man sich in Bern trifft.

Je kleiner die Personenbelegung ist, desto weniger Teilnehmende der gewünschten Zielgruppe werden das Angebot im Innenraum nutzen. Die Folge davon ist, dass sich vermehrt grössere Gruppen vor dem und um das Gebäude aufhalten. Als einer von wenigen Orten in der Innenstadt, der für Jugendliche ab 16 Jahren zugänglich ist, soll der Anspruch bestehen, möglichst vielen Jugendlichen den Zugang zu ermöglichen.

Der einzig vergleichbare Ort, den Jugendliche ab 16 Jahren zurzeit haben, ist der Gaskessel, der pro Jahr zwischen 120 und 140 Anlässe ab 16 Jahren durchführt. Je nach Format wollen bis zu 700 Personen in den Gaskessel. Ist dieser jedoch ausverkauft, müssen etliche Personen abgewie-

sen werden. Der Betrieb an der Nägeligasse ist somit eine Alternative und Ergänzung und füllt so eine Lücke im Ausgehangebot für Jugendliche ab 16 Jahren.

Die spezifischen Brandschutzverordnungen der Gebäudeversicherung Bern (GVB) erfordern bei einer Personenbelegung von über 300 Personen umfassendere Brandschutzmassnahmen. Diese werden in der Bauplanung berücksichtigt. Eine maximal mögliche Personenbelegung wird auch von der Gewerbepolizei der Stadt Bern befürwortet.

#### 3.1.4 Angebot

Die Angebote richten sich in erster Linie an Jugendliche und junge Erwachsene, die in Bern eine bezahlbare Ausgehmöglichkeit suchen. Freitags und samstags wird ein attraktives Angebot an Konzerten und Partys diesen Wunsch berücksichtigen. Das Ausgehangebot umfasst alle aktuellen Musikrichtungen und richtet sich nicht zuletzt an den Wünschen der Gäste aus. An Wochentagen abends und an Sonntagen werden ebenfalls kulturelle Veranstaltungen angeboten, welche aber weniger auf einen Partybetrieb ausgerichtet sind. Hier soll eine Plattform für Liebhaberinnen und Liebhabern von Filmen, Ausstellungen, Poetry Slam, Diskussionsrunden und vielem mehr geboten werden. Tagsüber verwandelt sich das Ausgehlokal in eine Buvette oder einen Picknick-Raum. Dazu können sowohl der Innenraum als auch der Aussenbereich genutzt werden. Es ist aber auch die Möglichkeit vorhanden, den Raum für Kurse, Meetings, Proben, Workshops etc. zu nutzen. Der Aussenbereich ist nach den Vorstellungen des Vereins ausgestaltet und in die Nutzungsüberlegungen einbezogen worden.

Anlässe für Jugendliche ab 16 Jahren an Wochenenden benötigen ein Security- und Jugendschutzkonzept, welches den Anforderungen solcher Anlässe gerecht wird. Dazu gehören z. B. genügend Securitypersonal, jugendgerechte Alkohol-, Drogen- und Gewaltprävention sowie Litteringmassnahmen im Aussenbereich. Der Verein lässt sich in diesen Punkten vom Gaskessel beraten, welcher diesbezüglich über umfassende Erfahrungen verfügt. Das entsprechende Betriebs-, Security- und Hygienekonzept sowie die Hausordnung wurden vom Gemeinderat im Dezember 2016 zur Kenntnis genommen.

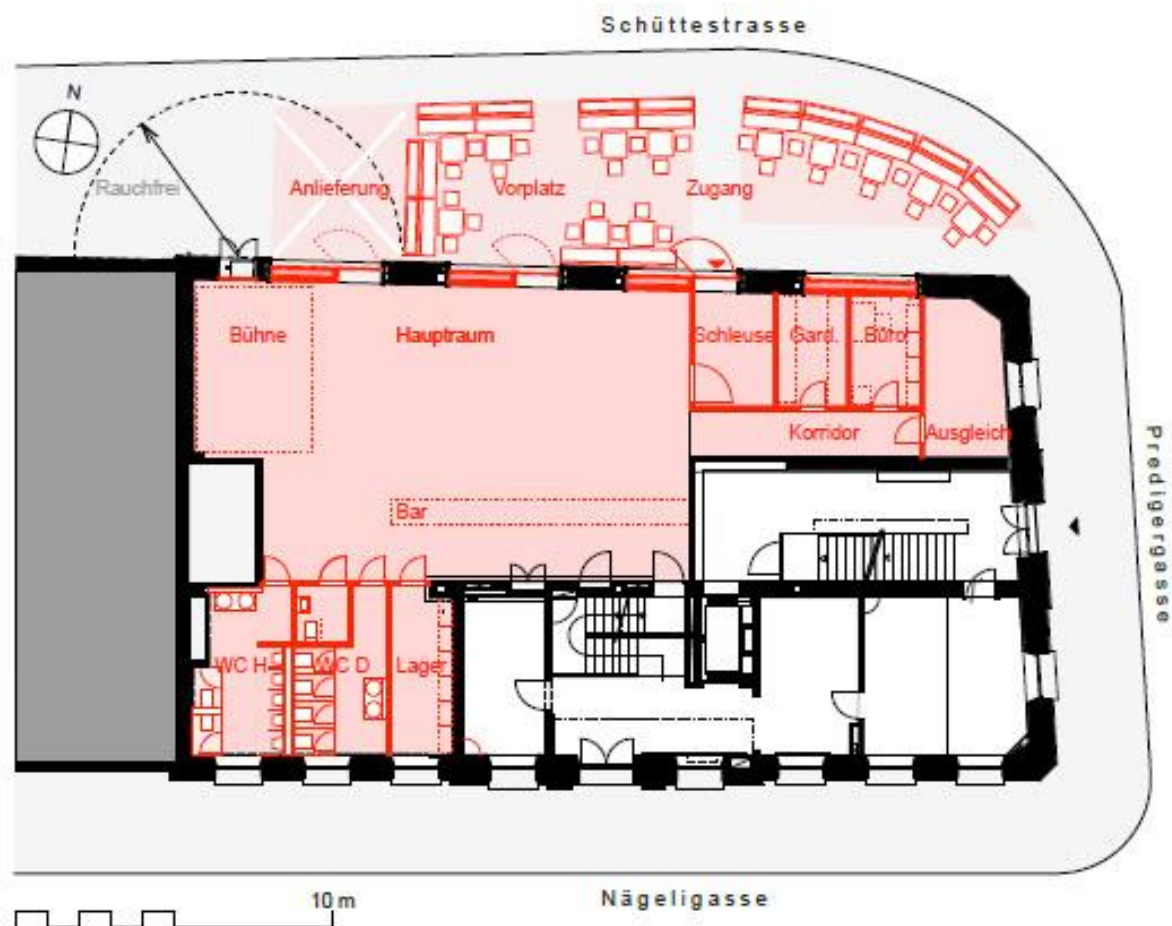
#### 3.1.5 Öffnungszeiten

Die im Betriebskonzept aufgeführten Öffnungszeiten gehen von einem vollständig laufenden Betrieb aus. Der Jugendclub wird zu Beginn aber sicher noch an weniger Tagen geöffnet sein, da der Betrieb zuerst schrittweise „hochgefahren“ wird. Sonntag und Montag bleibt der Betrieb geschlossen. Von Dienstag bis Freitag soll der Jugendclub am Morgen zur Miete und ab Mittag jeweils als Buvette/Kulturlokal zur Verfügung stehen. Freitag- und Samstagnacht wird ein attraktives Angebot an Partys und Konzerten angeboten werden. Der Verein strebt eine generelle Betriebsbewilligung bis 05.00 Uhr an. Die Öffnungszeiten des Jugendclubs tangieren die Kommissionsitzungen des Stadtrats nicht, da die Sitzungen vor allem von Montag- bis Mittwochabend stattfinden und in der Regel spätestens um 22.00 Uhr enden.

Der Vorstand des Vereins, der aktuell aus neun Personen besteht, identifiziert sich mit dem Ort und den betrieblichen Fragen, übernimmt verstärkt eine Multiplikatorenrolle und erarbeitet Werbe- und Kommunikationsmassnahmen. Der Verein achtet auf ein respektvolles Neben- und Miteinander mit den anderen Mietern und Nutzerinnen und Nutzern des Gebäudes. Gefässe für den regelmässigen Austausch werden geprüft.

#### 3.2. Bauliche Massnahmen

Das Vorprojekt zeigt ein Grundrisslayout auf, mit welchem der Verein unter Vorbehalt kleiner Optimierungen im Eingangsbereich grundsätzlich einverstanden ist. Kernstück des Jugendraums ist der Konzert- und Partyraum inklusive Bühne und Bar. Dazu gehören der Schleusenbereich, die Garderobe, die sanitären Anlagen, eine Ausgleichszone sowie ein Büro und ein Lagerraum.



Vorgesehener Grundrisslayout Jugendraum mit möglicher Aussenraumgestaltung

Infolge der vorgesehenen Anlässe mit Schallpegeln von 100 Dezibel (dB) sind beim Eingang eine Schallschutzschleuse und ein Ausgleichsraum gesetzlich vorgeschrieben. Die vorgesehenen Belegungszahlen von über 300 Personen erfordern in punkto Brandschutz zusätzlich eine maschinelle Wärme- und Rauchabzugsanlage sowie zwei Fluchttüren von je 120 cm Durchgangsbreite direkt ins Freie. Weiter ist eine mechanische Lüftung notwendig, eine zusätzliche Kälteanlage wird empfohlen. Die Haustechnik wird vorwiegend im Kellergeschoss untergebracht. Die Dimensionierung der WC-Anlagen liegt unter den Richtwerten gängiger Empfehlungen, werden jedoch vom Verein als ausreichend beurteilt. Gemessen an ähnlichen Lokalen sind die Anlagen punkto Qualität und Quantität vergleichbar.

Die Messresultate aus einem Gutachten über vorhandene Schalldämmwerte innerhalb des Gebäudes erreichen nach SIA 181 bei mittlerer Lärmempfindlichkeit den Anforderungswert von 57 dB für starke Lärmbelastung. Übertragen auf das subjektive Empfinden für Nutzende in den oberen Stockwerken können bei den vorhandenen Grundschallpegeln tagsüber im Jugendraum lärmige Nutzungen vergleichbar mit Versammlungsraum, Hobbyraum oder Restaurant ohne Beschallung ermöglicht werden. Lauter Musikbetrieb ist jedoch mit Vereinbarungen zeitlich vom Bürobetrieb zu trennen. Nutzungen mit kritischem Lärmpegel sind grundsätzlich nur in Absprache mit den Nutzenden der oberen Stockwerke zuzulassen. Zusätzliche bauliche Massnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes sind mit vertretbarem Aufwand kaum möglich.

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen bedingen ein Baubewilligungsverfahren sowie für die angedachte Nutzung eine Betriebsbewilligung durch das Regierungsstatthalteramt. Infolge voraus-

sichtlicher Lärmimmissionen sind dabei betriebsrelevante Regelungen zu treffen. Der Verein arbeitet diesbezüglich konstruktiv und intensiv mit der Orts- und Gewerbebehörde zusammen.

Auf den Einbau eines Raucherraums wird gestützt auf das Betriebskonzept verzichtet. Dies einerseits aus Platzmangel, andererseits hat sich bei der Recherche in vergleichbaren Lokalen ergeben, dass ein vorhandenes Fumoir von den Gästen in den wenigsten Fällen genutzt wird, da es darin trotz vorgeschriebener Belüftung schnell stickig wird. Die Gäste werden deshalb gebeten, im Aussenraum zu rauchen. Ein vollständiges Rauchverbot im Aussenraum durchzusetzen erachtet der Verein als wenig realistisch. Um einer unnötigen Lärmbelastung vorzubeugen werden die Mitarbeitenden des Security-Diensts die Gäste auf die geltende Nachtruhe hinweisen (vgl. Securitykonzept und Hausordnung). Es werden Sitzmöglichkeiten für den Aufenthalt im Aussenbereich angeboten. Die definitiven Aussenraumnutzungen werden im Rahmen der Betriebsbewilligung und des Baugesuchs bestimmt. Der Vorplatzbereich wird aus Sicherheitsüberlegungen gegen die Strasse hin abgegrenzt, beispielsweise mit einem Geländer oder einer geeigneten Bepflanzung. Die bestehende Betankungsanlage bleibt für das Tiefbauamt nutzbar. Es können die nach Baugesetz erforderlichen Veloabstellplätze im Aussenbereich erstellt werden. Der Verein möchte allerdings zu Gunsten einer grösseren Aussennutzfläche darauf verzichten. In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche öffentliche Veloabstellplätze.

Der Leiter der Orts- und Gewerbebehörde der Stadt Bern unterstützt aufgrund seiner langjährigen Bewilligungs- und Vollzugspraxis die Absicht, auf ein Fumoir zu verzichten und den Aussenraum im Rahmen des Securitykonzepts zu behandeln. Zudem unterstützt er auch den Verzicht auf Veloabstellplätze und die Bestrebung des Vereins, eine generelle Betriebsbewilligung bis 05.00 Uhr zu erhalten.



Verwaltungsgebäude Nägeligasse 2/Predigergasse 12



Ansicht Schüttestrasse

## 4. Kosten und Finanzierung

### 4.1. Kosten für bauliche Anpassungen, Fertigausbau und Ausstattung

Für die Bedarfsmeldung an die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik wurden im GRB Nr. 2015-1597 vom 28. Oktober 2015 die Investitionssumme zwischen 1,2 und 1,5 Mio. Franken angegeben (notwendigste infrastrukturelle Massnahmen an der Predigergasse 12 im Hinblick auf die Nutzung als Jugendraum). Die Umsetzung des Bauprojekts nach den Vorstellungen des Vereins Nägeligasse erfordert nun ein Kostendach von 1,95 Mio. Franken. Die Kostendifferenz begründet sich insbesondere mit den erhöhten Brandschutzanforderungen (für eine Belegung über 300 Personen), der mechanischen Lüftung, inkl. Kühlung, sowie mit dem ebenfalls über den Kredit finanzierten nutzerseitigen Ausbau von Fr. 250 000.00.

Als Vergleich: für eine Variante mit einer maximalen Belegungszahl von unter 300 Personen pro Anlass werden die Kosten auf 1,45 Mio. Franken (Kostendach) geschätzt. Die wegen geringeren Anforderungen bezüglich Brandschutz und Haustechnik um Fr. 500 000.00 reduzierten Kosten bedeuten auch eine tiefere jährliche Amortisation dieser Bauleistungen von Fr. 66 000.00 (Nutzer-ausbau) sowie um Fr. 7 000.00 reduzierte jährlich wiederkehrende Raum, Heiz- und Nebenkosten für den Nutzer.

Die baulichen Leistungen durch die Gebäudeeigentümerin Immobilien Stadt Bern verstehen sich ohne Endausbau, welchen der Verein durch Eigenarbeit mit separatem Budget erbringen will. Die Kosten für den Endausbau werden zuzüglich zu den Investitionskosten in den Gesamtkredit eingerechnet (siehe Kosten und Finanzierung) und durch den Verein, respektive das Jugendamt amortisiert. Zur Ausstattung des Jugendraums/-clubs zählen Bühne und Bar, die Büro- und Lagereinrichtung sowie die Garderobe.

Die Anlagekosten für den Ausbau des Jugendraums an der Nägeligasse 2 betragen Fr. 1 778 000.00. Die Kostenschätzung zum Vorprojekt weist eine Genauigkeit von  $\pm 15\%$  auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 1,95 Mio. Franken. Der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit enthalten.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	1 152 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung (in BKP 289 mit Fr. 20 000 enthalten)	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Reserven)	Fr.	375 000.00
BKP 9 Ausstattungen (Budget Fertigausbau Verein)	Fr.	250 000.00
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 778 000.00</b>
<b>Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag 15% auf BKP 1-4)</b>	<b>Fr.</b>	<b>172 000.00</b>
<b>Total Baukredit (Kostendach)</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 950 000.00</b>

\*Kostenindex Hochbau, Espace Mittelland, Oktober 2015, 101.9 Punkte, MwSt. inbegriffen

Der Anteil Nutzerausbau beläuft sich auf Fr. 531 000.00 (Lüftungs- und Kühlungsanlage, erhöhte Brandschutzanforderungen).

#### 4.2. Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Für das Jugendamt und/oder den Verein als Nutzer entstehen nachstehende Folgekosten:

Raumkosten pro Jahr	Fr.	42 500.00
Amortisation Nutzerausbau pro Jahr	Fr.	83 000.00
Voraussichtliche Änderung Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	7 000.00
<b>Zwischentotal voraussichtliche Folgekosten pro Jahr</b>	<b>Fr.</b>	<b>132 500.00</b>
<b>Amortisation BKP 9 Fertigausbau Verein (Bar, Bühne, Mobiliar... )</b>	<b>Fr.</b>	<b>30 500.00</b>
<b>Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr</b>	<b>Fr.</b>	<b>163 000.00</b>

#### 4.3. Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalkosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 % und für mobile Sachanlagen 10%. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 3 % und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

<b>Investition</b>	<b>1. Jahr</b>	<b>2. Jahr</b>	<b>3. Jahr</b>	<b>33. Jahr</b>
Anschaffungswert	1 950 000.00	1 874 000.00	1 798 000.00	51 000.00
Abschreibung 3 %	51 000.00	51 000.00	51 000.00	51 000.00
Abschreibung 10 %	25 000.00	25 000.00	25 000.00	0.00
Zins 2.31 %	45 045.00	43 290.00	41 535.00	1 180.00
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>121 045.00</b>	<b>119 290.00</b>	<b>117 535.00</b>	<b>52 180.00</b>

#### 5. Voraussichtliche Termine

Baukreditgenehmigung durch Stadtrat	Frühling 2017
Baubewilligung	August 2017
Baubeginn	Oktober 2017
Bauabschluss Teil Stadt	Februar 2018
Bauabschluss Fertigstellung durch Verein	April 2018
Eröffnung	Mai 2018

#### Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt das Vorhaben Konzept Nachtleben Bern: Massnahme 11 - Nutzung Nägeligasse 2/Predigergasse 12, Einbau Jugendraum; Baukredit.
2. Für die baulichen Massnahmen sowie für Fertigstellungsarbeiten und für die Ausstattung des Jugendraums Nägeligasse 2/Predigergasse 12 wird ein Baukredit von Fr. 1 950 000.00 (Kostendach) zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB15-028, bewilligt. Darin enthalten sind die Projektierungskosten von Fr. 150 000.00.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 22. Januar 2017

Der Gemeinderat

#### Beilage

- Betriebskonzept Jugendkulturzentrum Tankerä vom Oktober 2016