

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Sanierung Ruine Grasburg Schwarzenburg; Nachkredit

1. Worum es geht

Mit SRB Nr. 2021-150 vom 29. April 2021 genehmigte der Stadtrat einen Baukredit in der Höhe von Fr. 880 000.00 für die Sanierung der Ruine Grasburg¹. Die Bauarbeiten waren in zwei Etappen geplant: Sanierung Hauptburg (Bauetappe 1) im Jahr 2022, Sanierung Vorburg (Bauetappe 2) im Jahr 2023. Angesichts des bedenkswerten Zustands der Ruinenmauern beauftragte die Stadt Bern (Hochbau Stadt Bern) im Frühjahr 2022 eine auf Restaurationen spezialisierte Firma (Wirz Restauratoren) mit der Schadensanalyse und der Entwicklung eines Massnahmenkonzepts.

Nachdem die Mauern eingerüstet waren, wurde für die Fachleute erkennbar, dass der Schadensumfang und die Schadenstiefe an den historischen Mauern weitaus grösser waren als in der Planungsphase 2018 bekannt. Für die Besucher*Innen bestand die Gefahr, von herunterfallenden Teilen getroffen zu werden. Als Ergebnis ihres Auftrags legte die beauftragte Firma im Juni 2022 einen Bericht sowie einen Massnahmenkatalog mit Massnahmen der Priorität 1 (Abwehr von Gefahren für Besuchende, Erhalt der stark geschädigten Bausubstanz) und Priorität 2 (Sanierung der Substanz für die kommenden 10 –15 Jahre) vor. Angesichts der Kostensynergien aufgrund des installierten Gerüsts wurde kurzfristig beschlossen, im Laufe des Jahrs 2022 bei der Hauptburg die Massnahmen gleich beider Prioritäten auszuführen, da die Zugänglichkeit der zentralen Hauptburg sonst für Besucher*innen bereits in wenigen Jahren wieder nicht mehr möglich wäre. Im Gegenzug würde bei einem negativen Stadtratsentscheid zur vorliegenden Krediterhöhung auf die Sanierung der Vorburg verzichtet, bei welcher eine Absperrung einfacher möglich wäre. Von Frühling bis Herbst 2023 sollen je nach Stadtratsentscheid die Sanierungsarbeiten an der Vorburg (Bauetappe 2) ausgeführt werden.

Die grösseren Schadensbilder erforderten umfangreichere Massnahmen als geplant, deshalb haben sich die Kosten für die Sanierung der Ruine Grasburg erhöht. Neu wird mit einem Baukredit in der Höhe von brutto Fr. 1 540 000.00 gerechnet. Entsprechend beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat eine Erhöhung des Baukredits von Fr. 880 000.00 um Fr. 660 000.00 auf neu Fr. 1 540 000.00 mittels Nachkredit. Durch die gestiegenen Gesamtkosten erhöht sich auch die Summe der zu erwartenden Subventionen von Bund und Kanton, und zwar von ursprünglich Fr. 580 000.00 auf neu Fr. 840 000.00. Für die Stadt Bern ist neu mit Anlagekosten von ca. Fr. 570 000.00 zu rechnen. Diese liegen damit noch immer unter dem bisherigen Bruttokredit von Fr. 880 000.00

2. Ausgangslage und erhöhter Sanierungsbedarf

Die Stadt Bern ist Eigentümerin der Ruine Grasburg, die als grösste Burgruine des Kantons Bern ein wertvolles Überbleibsel des Mittelalters in der Region Bern und ein beliebter überregionaler Ausflugsort ist. In ihrer Rolle als Eigentümerin ist die Stadt Bern für die Sicherheit auf der Anlage verantwortlich und juristisch in der Haftung. Die historische Substanz verliert seit Jahren an Masse, die letzten grösseren Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen mit Unterstützung von Kanton und Bund datieren von 1983/84 und 1998. Um eine Schliessung der beliebten Burganlage zu verhindern und

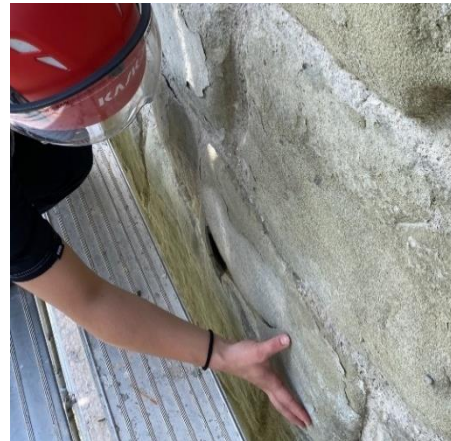
¹ Für Details wird auf den Vortrag vom 29. April 2021 verwiesen ([Link](#))

die historische Substanz zu erhalten, genehmigte der Stadtrat mit SRB Nr. 2021-150 vom 29. April 2021 einen Baukredit in der Höhe von Fr. 880 000.00 (inkl. MWST) für Sanierungsmassnahmen an der Ruine Grasburg. Das Projekt war unter engem Einbezug des Archäologischen Diensts des Kantons Bern erarbeitet worden.

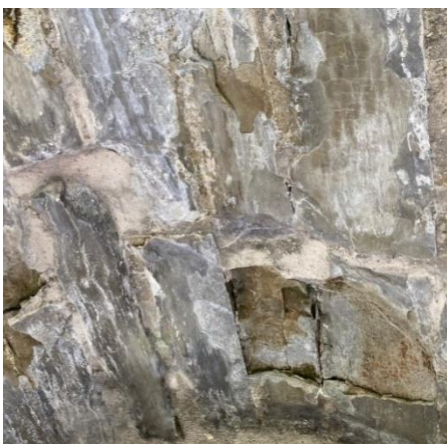
Die Bauarbeiten waren in zwei Etappen geplant: Sanierung Hauptburg (Bauetappe 1) im Jahr 2022, Sanierung Vorburg (Bauetappe 2) im Jahr 2023. Im April 2022 begannen die Arbeiten mit dem Einrücken der Hauptburg sowie der Aufnahme des Ist-Zustands und der Analyse der vorhandenen Schäden an der Hauptburg durch die beauftragte Firma Wirz Restauratoren. Diese Analyse war notwendig, um die richtigen Sanierungsmassnahmen zu definieren und ein Unterhaltskonzept für die Zeit nach der Sanierung zu entwickeln. Die Mauern der Hauptburg wurden von der beauftragten Firma von April bis Juni 2022 in digitalen Schadenskartierungen dokumentiert. Im Zuge der Zustandsaufnahme und Schadensanalyse stellten die Fachleute fest, dass der Schadensumfang und die Schadenstiefe am Mauerwerk ein deutlich grösseres Ausmass aufwiesen als in der Planungsphase 2018 erkennbar und abschätzbar. Erst vom Gerüst aus und mit dem Blick von oben auf das Mauerwerk waren die Schäden in ihrem wahren Ausmass erkennbar, wie zum Beispiel die Schalenbildung, bei der sich von oben her Hohlräume und senkrechte Platten an den Sandsteinsteinen ausbilden, die herunterfallen, wenn sie weit genug verwittert sind.



Starke Verwitterung des Sandsteins, die harten Betonfugen bleiben stehen.



Grossflächige Schalenbildung am Sandstein



Starke Sinterspuren und lose Steinsegmente am Gewölbe des ehemaligen Burgeingangs



Starke Verwitterungsschäden bei den Fensternischen



Durch Verwitterung loses Mauerwerk am Kamin



Schadhafte und lose Betonschale im Sturzbereich

Die Restauratoren legten im Juni 2022 ihren Bericht mit Schadenskatalog und Restaurierungskonzept vor. Darin enthalten war ein Katalog mit Notmassnahmen Priorität 1 und 2. Die Massnahmen der Priorität 1 beinhalteten Massnahmen, die zur Abwehr von Gefahren für die Besuchenden und zur Erhaltung der bereits stark geschädigten historischen Bausubstanz ausgeführt werden mussten. Sie sollten die Schäden in den Bereichen beheben, in denen die Burgmauern bereits so stark geschädigt waren, dass durch absturzgefährdete Bausubstanz die Besuchenden der Burganlage hätten verletzt werden können. Die Massnahmen der Priorität 1 umfassten demnach das Abdecken und Sanieren der Mauerkronen und alle Arbeiten, welche die abbrechenden oder die stark vom Abbruch bedrohten Bereiche der Natur- und Kunststeine sowie die schadhafte Mauerwerksfugen betrafen. Die Massnahmen der Priorität 1 waren aus Sicherheits- und Haftungsgründen zwingend, um eine teilweise Sperrung der Burganlage zu verhindern. In der Kategorie Priorität 2 wurden die Restaurationsmassnahmen erfasst, die zur Sicherstellung eines ausreichenden Sanierungsgrads erfolgen mussten, um für einen Zeithorizont von 10 – 15 Jahren keine weiteren, grösseren Sanierungsarbeiten durchführen zu müssen. Mit diesen Massnahmen wurde den stetig voranschreitenden Schadenphänomenen wie Salzausblühungen, dem Absanden und Aushöhlen des Sandsteins und auch der fortschreitenden Schadenentwicklung durch Wasserabflüsse in das Innere der Ruinenmauern entgegengewirkt. Ohne die konservatorischen Massnahmen der Priorität 2 hätten nach ein bis zwei Jahren zahlreiche Mauerwerkselemente der Kategorie mit Massnahmenpriorität 1 angehört. Entsprechend dieser Priorisierung wurden die Sanierungsarbeiten an der Hauptburg ausgeführt. Nicht Teil dieser Arbeiten war die Realisierung von Informations- und Erläuterungstafeln; diese sollen im Rahmen des nächsten Schritts erfolgen. Die Umsetzung der Massnahmen Priorität 1 und 2 wurde im Oktober 2022 abgeschlossen, die Arbeiten an der Hauptburg sind damit beendet. Der bewilligte Baukredit wurde dabei eingehalten. Von Frühling bis Herbst 2023 ist geplant, die Arbeiten an der Vorburg auszuführen.

3. Auswirkungen auf die Kosten und Finanzierung

Der Finanzbedarf hat sich infolge der Umsetzung der Massnahmen Priorität 1 und 2 im Vergleich zum Kreditbeschluss des Stadtrats vom April 2021 erhöht. Nur mit der Umsetzung der Massnahmen Priorität 1 und 2 konnte die Ruine Grasburg angemessen erhalten, vor weiterem Zerfall geschützt und die notwendige Besuchersicherheit der öffentlich zugänglichen Anlage erreicht werden. Nachfolgend werden die Entwicklung der Kosten und die Veränderungen bei den Subventionen dargelegt.

3.1. Genehmigter Baukredit vom 29. April 2021

Mit SRB Nr. 2021-150 vom 29. April 2021 wurde ein Baukredit in der Höhe von Fr. 880 000.00 genehmigt:

| | | |
|---|------------|-------------------|
| BKP 1 Sanierung Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 238 000.00 |
| BKP 2 Sanierung Gebäude | Fr. | 524 000.00 |
| BKP 3 Sanierung Betriebseinrichtungen | Fr. | 0.00 |
| BKP 4 Sanierung Umgebung | Fr. | 0.00 |
| BKP 5 Sanierung Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Res.) | Fr. | 146 000.00 |
| BKP 9 Ausstattungen | Fr. | 0.00 |
| Total Anlagekosten Sanierung (BKP 1 – 9) | Fr. | 908 000.00 |
| Kostenungenauigkeit (± 10 Prozent BKP 1 – 4 und 9) | Fr. | 72 000.00 |
| Kostenanteil Schwarzenburg | Fr. | -100 000.00 |
| Baukredit | Fr. | 880 000.00 |

**Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2020: 100.8 Punkte (Basis Oktober 2010 = 100) MwSt. inbegriffen*

Zum Zeitpunkt des Antrags im April 2021 wurde davon ausgegangen, dass im Optimalfall, d. h. bei einer vollumfänglichen Gewährung der Fördergelder des Lotteriefonds und des Bundesamts für Kultur, für die Stadt Bern Anlagekosten von ca. Fr. 328 000.00 verbleiben würden. Unter Berücksichtigung des Beitrags der Gemeinde Schwarzenburg wären der Stadt im Optimalfall Kosten in der Höhe Fr. 228 000.00 geblieben.

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Anlagekosten | Fr. | 908 000.00 |
| Fördergelder Lotteriefonds | Fr. | -430 000.00 |
| Fördergelder Bundesamt für Kultur | Fr. | -150 000.00 |
| Kostenanteil Schwarzenburg | Fr. | -100 000.00 |
| Effektive Anlagekosten nach Abzug Beiträge Dritter | Fr. | 228 000.00 |

3.2. Erhöhter Finanzbedarf

Der Finanzbedarf erhöht sich infolge der oben erwähnten Massnahmen. Die Anlagekosten für das Gesamtprojekt (Vor- und Hauptburg) steigen von Fr. 908 000.00 auf Fr. 1 460 000.00, der gesamte Baukredit steigt von Fr. 880 000.00 auf Fr. 1 540 000.00.

Zum Zeitpunkt des Antrags an den Stadtrat im April 2021 wurde damit gerechnet, dass die Standortgemeinde Schwarzenburg einen Beitrag von Fr. 100 000.00 an das Projekt leisten würde. Mit Schreiben vom 22. November 2021 informierte die Gemeinde Schwarzenburg die Stadt Bern, dass der Beitrag auf Fr. 50 000.00 reduziert werde. Dies begründete sie mit der Rückweisung des Geschäft «Ruine Grasburg Schwarzenburg, Sanierung und Entwicklung; Baukredit» im Juli 2020 durch den Berner Stadtrat und dem Auftrag, die Stadt solle sich nur an der Sanierung, nicht aber an der Entwicklung der Ruine finanziell beteiligen (SRB Nr. 2020-265 vom 2. Juli 2020). Da sich das städtische Projekt dadurch um den Teil Entwicklung reduzierte, halbierte darauf die Gemeinde Schwarzenburg ihren Beitrag.

Somit sieht die neue Kostenaufstellung wie folgt aus:

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Anlagekosten inkl. Massnahmen Priorität 1 und 2 | | |
| BKP 1 Sanierung Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 238 000.00 |
| BKP 2 Sanierung Gebäude | Fr. | 1 076 000.00 |
| BKP 3 Sanierung Betriebseinrichtungen | Fr. | 0.00 |
| BKP 4 Sanierung Umgebung | Fr. | 0.00 |
| BKP 5 Sanierung Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Res.) | Fr. | 146 000.00 |
| BKP 9 Ausstattungen | Fr. | 0.00 |
| Total Anlagekosten Sanierung (BKP 1 – 9) | Fr. | 1 460 000.00 |

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Kostenungenauigkeit (\pm 10 Prozent BKP 1 – 4 und 9) | Fr. | 130 000.00 |
| Kostenanteil Schwarzenburg | Fr. | -50 000.00 |
| Baukredit neu | Fr. | 1 540 000.00 |

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2020: 100.8 Punkte (Basis Oktober 2010 = 100) MwSt. inbegriffen

Die aufgeführten Kosten von Fr. 1 540 000.00 sind Nettokosten jedoch exklusive möglicher weiterer Beiträge. Auf Basis des erhöhten Finanzbedarfs wurde der Umfang möglicher Subventionen nochmals abgeklärt. Beim Bundesamt für Kultur kann mit Fördergeldern von bis zu Fr. 299 000.00 gerechnet werden; der Entscheid wird in Kürze eröffnet. Das Beitragsgesuch an den Lotteriefonds mit Fördergeldern im Umfang von Fr. 541 000.00 wurde am 21. September 2022 gutgeheissen.

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Anlagekosten | Fr. | 1 460 000.00 |
| Fördergelder Lotteriefonds | Fr. | -541 000.00 |
| Fördergelder Bundesamt für Kultur | Fr. | -299 000.00 |
| Kostenanteil Schwarzenburg | Fr. | -50 000.00 |
| Effektive Anlagekosten neu nach Abzug Beiträge Dritter | Fr. | 570 000.00 |

3.3. Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 3 % auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

| Gebäude | 1. Jahr | 2. Jahr | 3. Jahr | 34. Jahr |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Restbuchwert | 700'000.00 | 679'000.00 | 658'000.00 | 7'000.00 |
| Abschreibung 3% | 21'000.00 | 21'000.00 | 21'000.00 | 7'000.00 |
| Abschreibung 10% | - | - | - | - |
| Zinssatz | 9'100.00 | 8'825.00 | 8'555.00 | 90.00 |
| Kapitalfolgekosten | 30'100.00 | 29'825.00 | 29'555.00 | 7'090.00 |

4. Voraussichtliche Termine

| | |
|---|----------------------|
| Baueingabe (<i>bereits erfolgt</i>) | 2. Quartal 2020 |
| Genehmigung Baukredit Stadtrat (<i>bereits erfolgt</i>) | 2. Quartal 2021 |
| Baubewilligung (<i>liegt vor</i>) | 3. Quartal 2021 |
| Bauetappe 1: Hauptburg (<i>abgeschlossen</i>) | 2. – 4. Quartal 2022 |
| Genehmigung Nachkredit Stadtrat | 1. Quartal 2023 |
| Bauetappe 2: Vorburg | 2. – 4. Quartal 2023 |
| Fertigstellung Gesamtanlage | 4. Quartal 2023 |

5. Nutzen des Geschäfts

Dank den ausgeführten Massnahmen an der Hauptburg wurde ein Teil der historischen Substanz der Ruine Grasburg für die nächsten 10 bis 15 Jahre gesichert und bewahrt. Die Burg ist für die Öffentlichkeit weiterhin zugänglich, die Gefahr von herunterstürzenden Teilen wurde gebannt. Würde die Vorburg nicht saniert, würde sie weiter an Substanz verlieren und in absehbarer Zeit zum Sicherheitsrisiko für die Besucherinnen und Besucher. In der Folge müssten diese Teile abgesperrt wer-

den. Der Verzicht auf eine Sanierung der Vorburg ist durchaus denkbar, die Präsidialdirektion empfiehlt allerdings weiterhin, die gesamte Burg zu sanieren: Die Stadt ist als Eigentümerin der Burg verpflichtet, für die Sicherheit auf der Anlage zu sorgen und ist haftbar für Schäden. Der Zugang zur Hauptburg erfolgt über eine Treppe direkt unterhalb der Vorburg. Die Vorburg so abzusperren, dass die Hauptburg und der Burghof erreicht werden können, die eigentliche Vorburg aber nicht mehr betreten werden kann oder durch abstürzende Burgteile keinen Schaden an Personen oder Objekten entsteht, ist finanziell ebenfalls aufwendig und unterhaltsintensiv. Denn auch nach einer Absperrung müssen allenfalls kostenintensive Massnahmen zur Beseitigung drohender Gefahren durchgeführt werden. Die Sanierung der ganzen Burg (Haupt- und Vorburg) liegt aber nicht nur im Interesse der Eigentümerschaft, sondern auch im Interesse der Öffentlichkeit, bei welcher die Burg ein beliebtes Ausflugsziel ist.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Sanierung Ruine Grasburg Schwarzenburg; Nachkredit.
2. Er genehmigt die Erhöhung des Baukredits von Fr. 880 000.00 mittels Nachkredit um Fr. 660 000.00 auf neu Fr. 1 540 000.00 (inkl. MWST) zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22049 (PB16-038).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 25. Januar 2023

Der Gemeinderat