

2016.FPI.000065

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Sanierung Ruine Grasburg Schwarzenburg; Baukredit

1. Worum es geht

Die Burgruine Grasburg und der umliegende Wald in der Gemeinde Schwarzenburg wurden 1894 durch die Stadt Bern erworben, um sich das Quellgebiet, das der Versorgung der Stadt diene, zu sichern. Die Stadt Bern ist seitdem Eigentümerin der Burganlage, die eines der wertvollsten Überbleibsel des Mittelalters in der Region Bern und ein beliebter überregionaler Ausflugsort ist. Die Grasburg ist die grösste Burgruine im Kanton Bern und im schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung eingetragen.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden von der Stadt Bern lediglich in grösseren Zeitabständen verschiedene Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen mit Unterstützung von Kanton und Eidgenossenschaft unternommen. Die letzten grösseren Massnahmen erfolgten 1983/84 und 1998.

Die Stadt Bern ist aufgrund ihrer Eigentümerrolle für die Sicherheit auf der Anlage verantwortlich und juristisch in der Haftung. Aufgrund der fragilen Fels- und Ruinensubstanz und dem Unterlassen kontinuierlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen, ist der Verfall der historischen Substanz bereits deutlich fortgeschritten. Die historische Substanz verliert bereits seit Jahren kontinuierlich an Masse und droht ohne baldige Sanierungsmassnahmen unwiderruflich zu verfallen. Die Burganlage müsste früher oder später aus Sicherheitsgründen für die Öffentlichkeit gesperrt werden. Ein grosses Problem besteht darin, dass sich immer wieder Erdrutsche und Abbrüche an den Ruinenwänden und Felsabbrüche ereignen, die ein reales Sicherheitsrisiko für Besucherinnen und Besucher darstellen und kostspielige Sofortmassnahmen notwendig machen. Eine Sanierung ist deshalb baldmöglichst an die Hand zu nehmen. Für die Realisierung der baulichen Sanierungsmassnahmen wird dem Stadtrat ein Baukredit in Höhe von Fr. 880 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Die historischen Bezüge zwischen der Stadt Bern und der Grasburg reichen bis in deren Gründungszeit im 13. Jahrhundert zurück. Auf Betreiben der Adelsfamilie Stauffer wurde die Grasburg um ca. 1220 zur Sicherung der wichtigen Verkehrsverbindung zwischen Freiburg und Thun errichtet. Die Burg war mit ihren hochaufragenden Quadermauern aus Sandstein einst ein wichtiger Repräsentations- und Verwaltungsbau. Heute sind von der Grasburg noch die Aussenwände der Hauptburg, diverse Schildmauer und die Reste der Vorburg und des Vorburgturms vorhanden.



Die Burganlage in ihrer grössten Ausbaustufe um 1500 – Foto des Modells im Historischen Museum Bern

2.1 Zustand der Anlage

Instandsetzungsarbeiten an der Ruine Grasburg erfolgten in der Vergangenheit durch die Stadt nur sporadisch, jeweils oft in Zusammenarbeit mit dem Kanton Bern oder mit der Eidgenossenschaft, und meist zur Beseitigung drohender Gefahren oder zur Vermeidung erheblicher Folgeschäden.

Seit den letzten grösseren Instandsetzungsmassnahmen in den Jahren 1983/84 und 1998 wurden im Wesentlichen nur Unterhaltsarbeiten und notfallmässige Massnahmen zum Substanzerhalt durchgeführt. Die letzten Massnahmen wurden 2015 nach einem partiellen Hangrutsch im Bereich der Fundamente der Hauptburg ausgeführt. Damals waren zu diesem Zeitpunkt glücklicherweise keine Personen in diesem Hangbereich, als er ins Rutschen kam. Der betroffene Burgbereich ist seitdem abgesperrt, die notwendigen Massnahmen kosteten fast Fr. 75 000.00. Neben der Sicherung des betroffenen Hangbereichs wurden die Wegführung in diesem Bereich geändert sowie für den Zugang zur Hauptburg eine sichere Leiter montiert. Auch der steile Hangweg zur Sense hinunter wurde instandgesetzt. Diese Massnahmen erfolgten, um die Burganlage für die Öffentlichkeit weiter zugänglich zu lassen. Der letzte Felsabbruch ereignete sich im Februar 2018, so dass der Wanderweg um den östlichen Felssockel verlegt werden musste.

Basierend auf den Beurteilungen von Experten wie dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ist davon auszugehen, dass, wenn weiterhin so wenig wie bisher in die Anlage investiert wird, die fragile Ruinen- und Felssubstanz immer schneller und in grösserem Ausmass verloren gehen wird und in absehbarer Zeit erhebliche, kostenintensivere Massnahmen notwendig werden, um die dann noch verbleibende Substanz zu retten und Gefährdungen der Besuchenden zu vermeiden. Es besteht daher die Gefahr, dass die historische Substanz unwiderruflich verloren geht und das Areal früher oder später aus Sicherheitsgründen für die Öffentlichkeit gesperrt werden muss.

Auf dem Ruinenareal bestehen zudem Sicherheitsrisiken und damit Haftungsrisiken für die Einwohnergemeinde Bern. Ausserdem stellen das Liegenlassen von Müll sowie die Lärmbelästigung durch dort stattfindende nächtliche Partys ein Problem dar. Aufgrund ihrer Eigentümerrolle kann es nicht im Interesse der Einwohnergemeinde Bern sein, diesen Zustand zu belassen.

Der Erhalt der Ruine Grasburg sowie deren Pflege und allenfalls Aufwertung liegen aber nicht alleine im Interesse der Einwohnergemeinde Bern als Eigentümerin, sondern auch in der des Archäologischen Diensts des Kantons Bern (ADB), der Gemeinde Schwarzenburg sowie weiterer Interessengruppen (zum Beispiel Naturpark Gantrisch, Verein Berner Burgen und Schlösser).

2.2 Projektentwicklung

Im Dezember 2016 beschloss der Gemeinderat, die Ruine Grasburg zu sanieren und zu entwickeln und genehmigte für die Erarbeitung eines entsprechenden Bauprojekts einen Projektierungskredit in Höhe von Fr. 100 000.00. In der Folge wurde ein Bauprojekt «Sanierung und Entwicklung» erarbeitet.

Für die Umsetzung der baulichen Massnahmen beantragte der Gemeinderat dem Stadtrat mit Vortrag Nr. 2016.FPI.000065 vom 26. Februar 2020 einen Baukredit in Höhe von 1,985 Mio. Franken. Der maximale Eigenleistungsanteil der Stadt soll Fr. 720 000.00 nicht übersteigen. Andernfalls soll das Projekt im Bereich der Entwicklung redimensioniert werden.

Der Stadtrat wies das Geschäft mit SRB Nr. 2020-265 vom 2. Juli 2020 an den Gemeinderat zurück, mit «der Auflage, die Sanierung und die Entwicklung der Ruine Grasburg inhaltlich und finanztechnisch zu trennen. Die Stadt soll sich selbst finanziell nur am Sanierungsteil beteiligen, nicht jedoch an der Entwicklung. Eine allfällige Entwicklung der Ruine Grasburg ist ausschliesslich durch Dritte zu finanzieren oder gänzlich fallen zu lassen».

Der vorliegende Antrag umfasst nur noch die zwingend notwendigen Sanierungsmassnahmen. Die Stadt Bern ist aufgrund ihrer Eigentümerrolle für die Sicherheit auf der Anlage in der Pflicht und juristisch in der Haftung. Durch die Sanierung der Ruine Grasburg soll zum einen die zwingend notwendige, dem Gesetz entsprechende Sicherheit auf der Burganlage hergestellt und zum anderen die vorhandene historische Bausubstanz gesichert und bewahrt werden. Es soll sichergestellt werden, dass die Burganlage weiterhin für die breite Öffentlichkeit zugänglich bleiben kann.

3. Das Projekt

3.1. Sanierung

Zwanzig Jahre nach den letzten Sanierungsmassnahmen ist es notwendig, an der gesamten Anlage Instandsetzungsmassnahmen an der historischen Substanz durchzuführen, um den durch Witterung eingetretenen Materialabtrag zu stoppen und die Bauwerke zu stabilisieren. Zudem sollten Folgeschäden repariert werden, welche durch frühere Sanierungsmassnahmen ausgelöst wurden. Insbesondere bei den Bauarbeiten in den 1930er- und 1980er-Jahren wurden verschiedene Massnahmen durchgeführt, wie beispielsweise das Einbringen von Beton, die sich heute als ungünstig für die vorhandene Ruinensubstanz erweisen.



Heutiger Zustand der Vorburg



Heutiger Zustand schadhafter Mauersockel

Auf Basis des im Februar 2014 vom Archäologischen Dienst des Kantons Bern erarbeiteten «Konzepts Nachsanierung» wurde 2016 im Auftrag von Immobilien Stadt Bern und in enger Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ein Sanierungs- und Entwicklungskonzept ausgearbeitet.

Das Sanierungskonzept umfasst insbesondere folgende Massnahmen, die an allen Burgmauern erfolgen sollen:

- Reinigen der vorhandenen Bauwerke
- Wiederaufbau der abgetragenen Substanz an den Natursteinmauern durch partielle Aufmörtelung und Schliessen der Fugen
- Ersatz besonders verschlissener Mauersteine
- Schliessen von Mauerausbrüchen
- Wiederherstellung von Absätzen in den Mauern zur Verbesserung der Wasserführung
- Wiederherstellung der Geschossteine an den Mauern der Hauptburg zur Kenntlichmachung der Geschosslagen
- Demontage der Betonsteine an einzelnen Mauerkronen und Aufbau der Mauerkronen nach aktuellem Wissensstand
- Instandsetzen der Mauerkronen
- Anlegen einer extensiven Begrünung auf den Mauerkronen
- Einbau von Drainagen an den Mauerfundamenten
- Massnahmen zur Stabilisierung des Felsens, auf dem die Gebäude stehen
- Erstellen eines Geländers beim Treppenabgang zum hinteren Teil der Ruine

Für die Erarbeitung des Sanierungskonzepts wurde die gesamte Burganlage und insbesondere die schon bekannten Schadstellen untersucht. Es ist davon auszugehen, dass sich das Ausmass der heute vorhandenen Schäden stetig vergrössern wird und somit die Sanierungskosten bei einem weiteren Aufschub der Sanierungsmassnahmen ebenfalls weiter steigen werden.

Durch die Umsetzung des vorliegenden Sanierungskonzepts in Verbindung mit dem neuen Betriebskonzept von Immobilien Stadt Bern kann der natürliche Verschleiss erheblich verlangsamt und der bauliche Zustand der Burgruinen voraussichtlich stabilisiert werden. Dennoch werden bei einer Anlage dieser Art auch zukünftig regelmässige Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen nötig sein.

3.2. Verzicht auf Modul Entwicklung

Im Vergleich zum im Juli 2020 vorgelegten Projekt wird im nun vorliegenden Projekt auf die Entwicklung der Burganlage verzichtet. Entsprechend werden folgende Massnahmen *nicht ausgeführt*:

- Wiedererrichtung einer Brücke als Hauptzugang zur Burgruinenanlage
- Brücke zum Hocheingang der Hauptburg und Errichtung einer Plattform als Erschliessung des Raums und als Zugang zu einem Sitznischenfenster der noch bestehenden Aussenmauer der Hauptburg
- Neuanlage von Feuerstellen auf dem Burgplateau zur Verdeutlichung des mittelalterlichen Markts
- Neupositionierung des Brunnens am Fuss des Burgfelsens
- Aufstellen von Informations- und Erläuterungstafeln

Die Anlagekosten des Moduls «Entwicklung» betragen Fr. 1 004 000.00. Die Entwicklungsmassnahmen wären von Seite des Lotteriefonds förderungswürdig in der Höhe von ca. Fr. 520 000.00.

3.3. Ausführung und Etappierung

Die Ausführung soll in zwei Etappen jeweils in der frostfreien Jahreszeit umgesetzt werden. Winterbaumassnahmen sind nicht geplant. In einer ersten Bauetappe 2021 sollen die Sanierungsmassnahmen an der Hauptburg ausgeführt werden. Die zweite Bauetappe 2022 soll die Sanierungsmassnahmen an der Vorburg inkl. Turm und den restlichen Mauern umfassen.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Baukredit

Im Ergebnis der Bauprojekterarbeitung wurden die Anlagekosten auf Fr. 908 000.00 (Anlagekosten, Genauigkeit von $\pm 10\%$) veranschlagt. Für den Kostendachzuschlag sind Fr. 72 000.00 eingestellt.

Für den Baukredit ergibt sich demnach nachfolgende Kostenaufteilung:

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 ($\pm 10\%$ Prozent BKP 1 – 4 und 9)	Fr.	72 000.00
Kostenanteil Schwarzenburg	Fr.	-100 000.00
Baukredit	Fr.	880 000.00

*Kostenindex Hochbau Espace Mittelland April 2020, 100,8 Punkte, MwSt. inbegriffen

Für die Erarbeitung eines entsprechenden Sanierungs- und Entwicklungskonzepts bewilligte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00. Der Projektierungskredit ist im Baukredit eingerechnet.

Die Gemeinde Schwarzenburg hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 für das Projekt «Sanierung und Entwicklung» einen Finanzierungsbeitrag von Fr. 100 000.00 zugesichert. Dieser ist gemäss Auskunft des Gemeinderats der Gemeinde Schwarzenburg am 1. Oktober 2020 in der Investitionsplanung der Gemeinde Schwarzenburg enthalten und steht auch dem Projekt «Nur Sanierung» zur Verfügung. Der Kostenanteil konnte deshalb dem Baukredit abgezogen werden.

4.2. 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:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	33. Jahr
Restbuchwert	880 000.00	853 600.00	827 200.00	26 400.00
Abschreibung 3 %	26 400.00	26 400.00	26 400.00	26 400.00
Zins 1.22 %	10 735.00	10 415.00	10 090.00	320.00
Kapitalfolgekosten	37 135.00	36 815.00	36 490.00	26 720.00

4.3. Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Da die Ruine nicht verrechnet wird, wird es keine Raumkosten geben. Es ist mit jährlichen Betriebskosten in Höhe von ca. Fr. 28 500.00 zu rechnen. Davon übernimmt die Gemeinde Schwarzenburg Fr. 14 000.00, so dass für die Stadt Bern jährliche Betriebskosten von ca. Fr. 14 500.00 verbleiben. Diese Kosten fallen an für Baumfällungen und Bewuchsrückschnitt entlang der Mauern, Vorhaltung von Brennholz an den Feuerstellen, Müllentsorgung, Grasschnitt auf dem Plateau, kleine laufende Unterhaltsarbeiten sowie Zumiete für Parkplatzstellfläche. Diese Kosten fallen unabhängig von der Durchführung der Sanierungsmassnahmen an.

4.3. Weitere Beiträge

Die aufgeführten Anlagekosten von Fr. 880 000.00 sind Bruttokosten und somit exklusive möglicher weiterer Beiträge.

Abklärungen mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern haben ergeben, dass das Bauvorhaben zur Prüfung von Subventionen eingereicht werden kann. Zum einen kann ein Antrag auf Subventionen aus dem Lotteriefonds gestellt werden, zum anderen können Mittel des Bundesamts für Kultur beantragt werden. Dabei wären aufgrund der aktuellen Reglemente für die Sanierungsmassnahmen Subventionen von bis ca. Fr. 430 000.00 aus dem Lotteriefonds (Fonds-Bereich «Archäologie») und von bis ca. Fr. 150 000.00 vom Bundesamt für Kultur möglich.

Bei Umsetzung der Variante «Sanierung» mit prognostizierten Anlagekosten in Höhe von Fr. 908 000.00 würde für die Stadt unter den oben genannten Voraussetzungen im Optimalfall, d. h. bei einer vollumfänglichen Gewährung der Fördergelder Lotteriefonds und Bundesamt für Kultur, ein zu finanzierender Kostenanteil von ca. Fr. 328 000.00 verbleiben. Unter Berücksichtigung des Beitrags der Gemeinde Schwarzenburg verbleiben im Optimalfall ca. Fr. 228 000.00.

Die Subventionsanträge können erst eingereicht werden, wenn der Stadtratsentscheid vorliegt. Mit einem Entscheid über die Subventionen kann erfahrungsgemäss rund sechs Monate nach dem Stadtratsentscheid gerechnet werden.

5. Voraussichtliche Termine

Baueingabe (bereits erfolgt)	2. Quartal 2020
Genehmigung Baukredit Stadtrat	1. Quartal 2021
Baubewilligung	1. Quartal 2021
Baubeginn	2. Quartal 2021
Fertigstellung Gesamtanlage und Betriebsaufnahme	4. Quartal 2022

6. Nutzen des Geschäfts

Durch die Sanierung der Ruine Grasburg wird zum einen die vorhandene historische Bausubstanz gesichert und bewahrt und zugleich die zwingend nötige Sicherheit auf der Burganlage hergestellt, um die Anlage weiter für die Öffentlichkeit zugänglich zu lassen. Die Stadt Bern ist hier aufgrund ihrer Eigentümerrolle in der Pflicht. Der Erhalt der Ruine Grasburg, ihr permanenter Unterhalt sowie eine Aufwertung liegen nicht alleine im Interesse der Öffentlichkeit, sondern auch in dem der Einwohnergemeinde Bern.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Sanierung Ruine Grasburg in Schwarzenburg; Baukredit.
2. Er genehmigt den Baukredit in Höhe von Fr. 880 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB16-038. Der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit enthalten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 27. Januar 2021

Der Gemeinderat