

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gaswerkareal: Sanierung Gaskessel; Erhöhung Projektierungskredit für Gesamtsanierung sowie Baukredit für dringliche Massnahmen

1. Worum es geht

Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel ist seit langem sanierungsbedürftig. Infolge der Arealentwicklung auf dem Gaswerkareal wurden die Sanierungsarbeiten 2014 jedoch zurückgestellt. Mit dem seit Ende 2021 vorliegenden Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden die Einflussfaktoren auf den Gaskessel besser abschätzbar, womit die Gesamtsanierung jetzt in Angriff genommen werden kann. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Gebäudesubstanz in der Zwischenzeit weiter verschlechtert hat, müssen einige dringliche Massnahmen unverzüglich umgesetzt werden, um die Sicherheit von Personen und Betrieb zu gewährleisten. Im vorliegenden Antrag wird deshalb unterschieden zwischen der *Gesamtsanierung* und den *dringlichen Massnahmen*. Die Gesamtsanierung umfasst einen Zeithorizont von acht bis zehn Jahren, die dringlichen Massnahmen müssen dagegen unverzüglich umgesetzt werden.

Für die Gesamtsanierung wird dem Stadtrat eine Erhöhung des bereits vom Gemeinderat genehmigten Projektierungskredits von Fr. 150 000.00 um Fr. 650 000.00 auf Fr. 800 000.00 beantragt.

Für die Umsetzung der dringlichen Massnahmen wird dem Stadtrat ein Baukredit von Fr. 760 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage im Zusammenhang mit der Arealentwicklung

Der Gaskessel, mit dem die Stadt seit 2002 Leistungsverträge abschliesst, hat eine Zentrumsfunktion für Jugendliche und Kulturschaffende aus der Stadt und Region Bern. Sein Angebot richtet sich mehrheitlich an Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 16 bis 25 Jahren. In Bezug auf den Entwicklungs- und Planungsprozess des gesamten Gaswerkareals hat der Stadtrat mit SRB 2018-23 vom 25. Januar 2018 vierzehn Planungserklärungen abgegeben. Er hat in diesem Zusammenhang erklärt, dass im «... Rahmen des Entwicklungs- und Planungsprozesses des Gaswerkareals [...] darauf zu achten [ist], dass dem Gaskessel künftig eine moderne und attraktive Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird».

Ende 2021 wurde der städtebauliche Ideenwettbewerb der Arealentwicklung entschieden. Die Wettbewerbsziele in Bezug auf den Gaskessel wurden mehrheitlich eingehalten. Die Juryempfehlungen zum Gaskessel werden derzeit durch das Siegerteam – in Zusammenarbeit mit dem Verein Gaskessel – in den Rahmen- und Entwicklungsplan eingearbeitet. Die Einbindung des Gaskessels und dessen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des neuen Stadtgefüges sind dabei noch genauer aufzuzeigen. Aktuell erfolgt die Abstimmung mit der übergeordneten Arealentwicklung in einem Workshopverfahren und weiteren bilateralen Besprechungen zwischen dem Verein Gaskessel, dem Planerteam und Vertreter*innen der Stadt. Insbesondere die Zugangssituation, die Umgebungsgestaltung samt Anlieferung, Parkierung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Gesamtsanierung zu konkretisieren. Für die Sanierung des Gaskessels und die bessere Einbindung in die Arealentwicklung wurde zwischen dem Verein Gaskessel, Familie Quartier Stadt Bern und

Immobilien Stadt Bern eine Zusammenarbeitsvereinbarung unterzeichnet. Sie regelt den partizipativen Einbezug des Vereins in die weiteren Arbeiten.

Der Gemeinderat übertrug das Mandat zur Sanierung des Gaskessels im Juni 2021 an die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, obwohl der Gaskessel (mit dem Baurechtsgrundstück SDR Bern 3/4037) zum Verwaltungsvermögen gehört. Dadurch kann die Anzahl involvierter Personen und Stellen gesenkt werden.

3. Das Projekt

3.1. Gesamtsanierung

Als Ausgangspunkt für die Gesamtsanierung des Gaskessels dient die Zustandsanalyse und Sanierungsempfehlung von W2H Architekten aus dem Jahr 2014. Darin werden hauptsächlich folgende Bereiche zur Ertüchtigung empfohlen: Hindernisfreiheit, Brandschutz, Schadstoffe, Gebäudehülle, Haustechnik, Sanitäranlagen, Küche und die Oberflächen. In den acht Jahren seit der Zustandsanalyse wurden die festgestellten Mängel präzisiert, priorisiert und durch neue ergänzt. Diese werden im «Konzept für eine gestaffelte Sanierung des Gaskessels ab 2020» von Architekt Michael Högger erläutert und mit den Erkenntnissen des Sicherheitsaudits der Prona AG vom April 2022 ergänzt. In Abhängigkeit zur Arealentwicklung sind weitere Massnahmen in den Fokus gerückt, wie die Neuordnung der Zugänge, Lärmschutzmassnahmen, logistische Anpassungen und die Umgebungsgestaltung.

Im nächsten Schritt soll ein Planungsteam beauftragt werden, um einerseits die bekannten Massnahmen umzusetzen und andererseits die noch zu definierenden Massnahmen zusammen mit dem Verein Gaskessel und der Stadt im Gesamtkontext der Arealentwicklung zu planen. Der gesamte Planungsprozess wird stark partizipativ geprägt sein, um den Bedürfnissen rund um den Betrieb im Gaskessel gerecht zu werden. So wird das Planungsteam in einem zweistufigen selektiven Verfahren auserkoren. Die Planungs- und Ausführungsphasen der Gesamtsanierung sollen anschliessend möglichst ohne Unterbruch ineinander übergehen (siehe Ziffer 6 «Termine»). Dies setzt voraus, dass die Unternehmensausschreibungen gleichzeitig mit dem Baubewilligungsverfahren und der Baukreditgenehmigung erfolgen können. Der aufgestockte Projektierungskredit soll daher die kompletten SIA-Phasen 3 (Projektierung) und 4 (Ausschreibung) beinhalten.

3.2. Dringliche Massnahmen

Um die Personen- und Gebäudesicherheit zu gewährleisten, müssen einige der Massnahmen der Gesamtsanierung vorzeitig ausgeführt werden. Es sind dies die folgenden dringlichen Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebes:

- Die bestehenden Notausgänge werden ertüchtigt und erweitert. Damit können die Fluchtwege sichergestellt und der Hauptschwachpunkt bezüglich Schallemissionen behoben werden. Wo möglich, führen die Fluchtwege zur Verbesserung der Hindernisfreiheit neu über Rampen.
- Durch einen Schallschutz beim Haupteingang werden die Lärmemissionen ins Quartier verringert.
- Durch Brandschutztüren im Foyer wird die Personen- und Gebäudesicherheit im Gebäudeinnern erhöht.
- Brandabschnitte bei kritischen Räumen wie Heizzentrale und Werkstatt werden gebildet.
- Durch eine Evakuierungsanlage wird die Personensicherheit erhöht.
- Niedrige Absturzsicherungen werden erhöht.

Infolge der Dringlichkeit der Umsetzung dieser Massnahmen wurde mit der Planung bereits begonnen und im Februar 2022 ein Baugesuch eingereicht. Die Ausführungsplanung und die Aus-

schreibungen sind zurzeit in Arbeit. Sobald die Baubewilligung vorliegt und der Baukredit genehmigt ist, soll umgehend mit der Realisierung der dringlichen Massnahmen begonnen werden.

4. Kosten und Finanzierung Gesamtsanierung

4.1. Erhöhung Projektierungskredit

Die geschätzten Baukosten der Gesamtsanierung betragen rund Fr. 4 700 000.00. Die Kosten sind inkl. MwSt. gerechnet und weisen eine Genauigkeit von +/-25 % auf. Die Ungenauigkeit ist hauptsächlich auf unbekannte Projektbestandteile zurückzuführen; insbesondere die Schnittstelle zur Arealentwicklung und deren Einfluss auf den Betrieb müssen im künftigen Projektverlauf präzisiert werden. Die Grobkostenschätzung dient zum jetzigen Zeitpunkt der Eruiierung des Planungshonorars im Hinblick auf den Projektierungskredit. Die effektiven Baukosten werden mit Abschluss des Bauprojekts präzisiert und dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

Aufgrund der geschätzten Baukosten wird für das Planerwahlverfahren und die SIA Phasen 3 (Bauprojekt) und 4 (Ausschreibung) die Aufstockung des bereits vom Gemeinderat genehmigten Projektierungskredits von Fr. 150 000.00 um Fr. 650 000.00 auf Fr. 800 000.00 beantragt. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Machbarkeitsstudien, Gebäudeaufnahmen	Fr. 30 000.00
Planerwahlverfahren	Fr. 150 000.00
Honorare (Bauprojekt, Ausschreibungen)	Fr. 450 000.00
Nebenkosten (Bewilligung, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr. 120 000.00
Reserve, Rundung	Fr. 50 000.00
Total Projektierungskredit	Fr. 800 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Okt. 2021: 104.7 Punkte (Basis Okt. 2020); MwSt. inbegriffen

Der bereits genehmigte Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist in der obigen Projektierungskreditsumme enthalten.

4.2. Kapitalfolgekosten

Der Projektierungskredit wird später in den Hauptkredit aufgenommen. Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zum entsprechenden Abschreibungssatz der Kategorie. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Investitionskosten. Die Folgekosten des Gesamtprojekts können mit den aktuellen Eckwerten noch nicht beziffert werden.

4.3. Raum- und Nebenkosten

Die künftigen Raumkosten sowie Heiz- und Betriebskosten können derzeit noch nicht berechnet werden.

4.4. Plausibilisierung der Kosten

Die Kosten der Gesamtsanierung werden zukünftig mit dem entsprechenden Baukreditantrag gemäss Terminplan plausibilisiert. Eine umfassende Kostenanalyse, wie sie bei gängigen Gebäudetypen gemacht wird, wird bei diesem Sanierungsvorhaben nicht möglich sein. Zu individuell und objektbezogen sind die Kosten, als dass sich geeignete Referenzprojekte finden lassen.

5. Kosten und Finanzierung dringliche Massnahmen

5.1. Baukredit für dringliche Massnahmen

Für die Planung und Ausführung der dringlichen Massnahmen wird ein Baukredit in der Höhe von Fr. 760 000.00 beantragt. Die Baukosten basieren auf dem Kostenvoranschlag von Michael Högger GmbH und weisen eine Genauigkeit von +/-10 % inkl. MwSt. auf:

BKP	Arbeitsgattung		Total pro BKP inkl. MwSt.
0	Grundstück	Fr.	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	8 000.00
2	Gebäude inkl. Honorare	Fr.	622 000.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
4	Umgebung (in BKP 2 enthalten)	Fr.	0.00
5	Baunebenkosten	Fr.	24 000.00
8	Reserve für Unvorhergesehenes	Fr.	53 000.00
8	Reserve für Kostengenauigkeit	Fr.	53 000.00
Total Baukredit dringliche Massnahmen		Fr.	760 000.00

Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Okt. 2021: 104.7 Punkte (Basis Okt. 2020); MwSt. inbegriffen

5.2. Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die 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 4 % auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	760 000.00	729 600.00	699 200.00	30 400.00
Abschreibung 4 %	30 400.00	30 400.00	30 400.00	30 400.00
Zins 1.22%	9 270.00	8 900.00	8 530.00	370.00
Kapitalfolgekosten	39 670.00	39 300.00	38 930.00	30 770.00

5.3. Raum- und Nebenkosten

Da die dringlichen Massnahmen keine wesentliche Raumerweiterung beinhalten, werden die Raum- und Nebenkosten erst bei der Beurteilung des Gesamtsanierungsprojekts berücksichtigt.

Nach der Gesamtsanierung ist mit einer Erhöhung der Mietkosten zu rechnen. Diese kann aktuell noch nicht beziffert werden. Einer allfälligen Erhöhung der Mietkosten müsste zu gegebener Zeit mit einer Erhöhung der Abgeltungssumme im Leistungsvertrag mit dem Gaskessel Rechnung getragen werden.

5.4. Plausibilisierung der Kosten

Die Baukosten der dringlichen Massnahmen basieren zu rund 80 % auf Richtofferten. Bei den restlichen Arbeiten wurden die wichtigsten Einheitspreise mit stadtinternen Kennwerten verglichen. Der Kostenvoranschlag wurde auf Vollständigkeit geprüft. Ein Teuerungszuschlag wurde nicht berücksichtigt.

6. Termine

6.1. Gesamtsanierung

Der Terminplan ist mit der Arealentwicklung Gaswerkareal koordiniert. Mit der Sanierung in Etappen ab 2025 wird sichergestellt, dass die Neubauprojekte mit der neuen Ausgangslage geplant werden können (z.B. Ausrichtung Eingang und Ausgang, Lärmschutz).

Verfahrensbegleitung/Ausschreibung Planungsleistungen	2022
Öffentliche Ausschreibung, zweistufig	2023
Projektierung	2024
Baubewilligungsverfahren	1. Hälfte 2025
Baukreditgenehmigung Gemeinderat/Stadtrat	1. Hälfte 2025
Ausschreibungen Unternehmen	1. Hälfte 2025
Realisierung (etappiert)	ab Sommer 2025

6.2. Dringliche Massnahmen

Die in der Gesamtsanierung enthaltenen dringlichen Massnahmen sollen so rasch wie möglich umgesetzt werden.

Baubewilligungsverfahren	1./2. Quartal 2022
Ausschreibungen Unternehmen	2. Quartal 2022
Realisierung	nach Vorliegen SRB

7. Nutzen des Geschäfts

Die Sanierung des Gaskessels und die weitere Entwicklung des gesamten Gaswerkareals stehen in Wechselbeziehung zueinander. Auch wenn das künftige Quartier mit einer urbanen Mischnutzung und nicht als reines Wohnquartier entwickelt wird, ist der Koexistenz von unterschiedlichen Nutzungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Damit das Mit- und Nebeneinander mit der bestehenden und auch der zukünftigen Nutzerschaft funktioniert, muss der stark sanierungsbedürftige Gaskessel zwingend in Stand gesetzt und baulich an die neuen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Mit der Gesamtsanierung wird der Fortbestand des Betriebs des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel sichergestellt, seine Weiterentwicklung ermöglicht und seine Stellung im neu entstehenden Quartier auf dem Gaswerkareal gefestigt. Der Verein Gaskessel kann damit seine Zentrumsfunktion für Jugendliche und Kulturschaffende und die gemäss Leistungsvertrag geforderten Leistungen auch in den kommenden Jahren vollumfänglich wahrnehmen.

Mit den dringlichen Massnahmen wird dafür gesorgt, dass die sicherheitsrelevanten Standards wieder erfüllt werden und der Betrieb nicht weiter runtergefahren werden muss. Weiter wird mit den verbesserten Schallschutzmassnahmen das Verhältnis zu den Wohnquartieren entspannt. Schliesslich kann mit der zeitnahen Umsetzung sowohl den Forderungen des Vereins Gaskessel als auch der Leiste der angrenzenden Quartiere Dalmaz und Schönau-Sandrain besser entsprochen werden, welche seit Jahren eine rasche Sanierung des Jugendkulturzentrums fordern.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Gaswerkareal: Sanierung Gaskessel; Erhöhung Projektierungskredit für Gesamtsanierung sowie Baukredit für dringliche Massnahmen.
2. Er genehmigt die beantragte Projektierungskrediterhöhung von Fr. 150 000.00 um Fr. 650 000.00 auf Fr. 800 000.00 für die Gesamtsanierung des Gaskessels zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-006.
3. Er genehmigt den Baukredit von Fr. 760 000.00 für die Realisierung der dringlichen Massnahmen zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto PB22-019.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt.

Bern, 6. Juli 2022

Der Gemeinderat