

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Ruine Grasburg Schwarzenburg, Sanierung und Entwicklung; 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 Quellengebiet, 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 verschiedene Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen mit Unterstützung von Kanton und Eidgenossenschaft unternommen. Die letzten grösseren Massnahmen erfolgten 1983/84 und 1998. Aufgrund der fragilen Fels- und Ruinensubstanz und dem Unterlassen kontinuierlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen konnte der Verfall der historischen Substanz bisher nicht gestoppt werden. Ein grosses Problem besteht darin, dass sich immer wieder Felsabbrüche ereignen, die kostspielige Sofortmassnahmen notwendig machen und ein Risiko für Besucherinnen und Besucher darstellen. Im Dezember 2016 beschloss der Gemeinderat daher, die Ruine Grasburg zu sanieren. Zudem soll die Ruine attraktiviert werden.

Für die Umsetzung der baulichen Massnahmen wird dem Stadtrat ein Baukredit in Höhe von 1,985 Mio. Franken beantragt. Die Gemeinde Schwarzenburg beteiligt sich mit Fr. 100 000.00. Für das Projekt können zudem voraussichtlich Beiträge beim Bund und dem Kanton beantragt werden. Der maximale Eigenleistungsanteil der Stadt soll Fr. 720 000.00 nicht übersteigen. Andernfalls soll das Projekt im Bereich der Entwicklung redimensioniert werden.

**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 Staufer 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 nur noch die Schildmauer und Reste der Vorburg sowie der Hauptburg vorhanden.



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

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. 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 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 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 Dienstes des Kantons Bern (ADB), der Gemeinde Schwarzenburg sowie weiterer Interessengruppen (zum Beispiel Naturpark Gantrisch, Verein Berner Burgen und Schlösser).

### 3. Das Projekt

#### 3.1. Variantenentscheid

Im Januar 2016 fand eine Besprechung zwischen Vertreterinnen/Vertretern des Archäologischen Diensts des Kantons Bern, des Vereins Berner Burgen und Schlösser sowie dem ehemaligen Gemeinderat Alexandre Schmidt und Immobilien Stadt Bern statt. Es wurde beschlossen, ein «Sanierungs- und Entwicklungskonzept» für die Ruine Grasburg zu erarbeiten.

Im Jahr 2014 hatte der Archäologische Dienst des Kantons Bern (ADB) bereits ein «Konzept Nachsanierung» vorgelegt, in dem die vorhandenen Schäden, die vorgeschlagenen Sanierungsmassnahmen sowie deren Kosten aufgeführt wurden. Bei den Schäden handelt es sich grösstenteils um Abtragungen der historischen Mauern und des Felsens durch Witterungseinflüsse und durch das Eindringen von Wasser mit Folgeschäden. Die Sanierungsmassnahmen bestehen darin, die abgetragene Substanz wiederaufzubauen und Massnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser (Drainagen, Mauerabdeckungen etc.) zu ergreifen bzw. diese wieder in Stand zu setzen. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden die Anlage und insbesondere die schon bekannten Schadstellen nochmals untersucht und der Massnahmenplan sowie die Kostenschätzung aktualisiert. Durch das Entwicklungskonzept, das mit grosser Unterstützung durch den ADB erarbeitet wurde, soll darüber hinaus ein Mehrwert geschaffen werden, indem die Ruine durch die Wiederherstellung von Brücken und die Errichtung von Wehrgängen erlebbar wird und die historisch-baulichen Zusammenhänge verständlich werden.

Mit Vorliegen des Sanierungs- und Entwicklungskonzepts wurden vier mögliche Strategien für die Ruine Grasburg definiert und dem Gemeinderat vorgelegt:

- Variante 1: Zerfall
- Variante 2: Gewährleistung der Sicherheit durch Notmassnahmen
- Variante 3: Erhalt und Instandsetzung
- Variante 4: Erhalt und Entwicklung

Aufgrund des Kosten/Nutzen-Verhältnisses wurde die Variante 4 empfohlen, welche die Umsetzung des kompletten Sanierungs- und Entwicklungskonzepts vorsieht. Der Gemeinderat folgte dieser Empfehlung und beschloss im Dezember 2016 das Weiterverfolgen der Variante 4. In der Folge wurde ein Sanierungs- und Entwicklungsprojekt erarbeitet.

#### 3.2. 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 Geschosssteine 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

Dieses Sanierungskonzept diente als Grundlage für die Erarbeitung des Bauprojekts im Jahr 2018. Es 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.

### 3.3. Entwicklung

Ziel der 2016 vom Gemeinderat beschlossenen Entwicklung der Ruine Grasburg ist es, im Sinne der historischen Bildung den Besucherinnen und Besuchern ein Verständnis für die Funktionsweise und die baulichen Eigenschaften der Burganlage zu vermitteln.

Als «roter Faden» der Neugestaltung dient das Führen der Besuchenden durch die Burganlage auf den historischen Wegen. Die Burg kann aus verschiedenen Himmelsrichtungen, jedoch immer nur zu Fuss erreicht werden. Die Besuchenden sollen die Burganlage an historischer Stelle über eine neue Brücke betreten und weiter über Stufen das Burgplateau erklimmen. Dort führen gut angelegte Wege die Besuchenden entweder zur Vorburg oder zur Hauptburg. Durch die Ausgestaltung des Plateaus durch Wege und neue Feuerstellen wird dieses sanft strukturiert und die Besuchenden über den ehemaligen Burgmarktplatz geführt. Neue Informationstafeln begleiten sie hierbei.

Für die Entwicklung der Burganlage wurden im Einzelnen folgende Massnahmen ausgearbeitet:

- 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



*Neue Brücke an historischer Stelle als Zugang zur Hauptburg*

### 3.4. Ausführung und Etappierung

Die Ausführung soll in zwei Etappen umgesetzt werden. In einer ersten Bauetappe sollen die Sanierungsmassnahmen an der Hauptburg und die ersten zwei Entwicklungsmassnahmen (Errichten neue Zugangsbrücke zur Hauptburg, neue Besucherplattform im Innenraum der Hauptburg) ausgeführt werden. Die zweite Bauetappe soll die Sanierungsmassnahmen an der Vorburg und den restlichen Mauern sowie die verbleibenden Entwicklungsmassnahmen (Brücke Hauptzugang, Neuanlegen Feuerstellen, Aufstellen Informations- und Erläuterungstafeln) umfassen.

## 4. Kosten und Finanzierung

### 4.1. Baukredit

Im Ergebnis der Bauprojekterarbeitung wurden die Anlagekosten auf 1,912 Mio. Franken veranschlagt. Davon sind Fr. 908 000.00 für die Sanierungsmassnahmen und 1,004 Mio. Franken für die Entwicklungsmassnahmen vorgesehen (Anlagekosten, Genauigkeit von  $\pm 10\%$ ). Für den Kostendachzuschlag sind Fr. 173 000.00 eingestellt.

Die Gemeinde Schwarzenburg hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 (vgl. Beilage) zugesichert, einen Finanzierungsbeitrag von Fr. 100 000.00 zu leisten. Dieser Beitrag kann vom Bruttokredit subtrahiert werden, da er rechtlich und wirtschaftlich verbindlich zugesichert ist.

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
<b>Total Anlagekosten Sanierung (BKP 1 – 9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>908 000.00</b>
BKP 1 Entwicklung Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100 000.00
BKP 2 Entwicklung Gebäude	Fr.	692 000.00
BKP 3 Entwicklung Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Entwicklung Umgebung	Fr.	40 000.00
BKP 5 Entwicklung Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Res.)	Fr.	172 000.00
BKP 9 Entwicklung Ausstattungen	Fr.	0.00
<b>Total Anlagekosten Entwicklung (BKP 1 – 9)</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 004 000.00</b>
<b>Total Anlagekosten Sanierung und Entwicklung</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 912 000.00</b>
Kostenungenauigkeit ( $\pm 10\%$ Prozent BKP 1 – 4 und 9)	Fr.	173 000.00
Kostenanteil Schwarzenburg	Fr.	-100 000.00
<b>Baukredit «Sanierung und Entwicklung»</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 985 000.00</b>

\*Kostenindex Hochbau Espace Mittelland Oktober 2018, 100,9 Punkte, MwSt. inbegriffen

Für die Erarbeitung eines entsprechenden Sanierungs- und Entwicklungskonzepts bewilligte der Gemeinderat im Dezember 2016 einen Projektierungskredit in Höhe von Fr. 100 000.00. Um einen Projektstopp zu vermeiden, hat der Gemeinderat gleichzeitig mit vorliegendem Antrag eine Projektierungskrediterhöhung von Fr. 100 000.00 um Fr. 50 000.00 auf Fr. 150 000.00 genehmigt. Der gesamte Projektierungskredit in Höhe von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit eingerechnet.

#### 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:

<b>Investition</b>	<b>1. Jahr</b>	<b>2. Jahr</b>	<b>3. Jahr</b>	<b>33. Jahr</b>
Restbuchwert	1 985 000.00	1 925 450.00	1 865 900.00	79 400.00
Abschreibung 3 %	59 550.00	59 550.00	59 550.00	59 550.00
Zins 1.45 %	28 785.00	27 920.00	27 055.00	1 150.00
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>88 335.00</b>	<b>87 470.00</b>	<b>86 605.00</b>	<b>60 700.00</b>

#### 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 Sanierungs- und Entwicklungsmassnahmen an.

#### 4.3. Weitere Beiträge

Die aufgeführten Anlagekosten von 1,912 Mio. Franken sind Bruttokosten (abzüglich Beitrag Schwarzenburg) 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. Die Entwicklungsmassnahmen wären nur von Seite des Lotteriefonds förderungswürdig in Höhe von ca. Fr. 520 000.00. Gemäss heutiger Einschätzungen kann somit mit einem Subventionsbeitrag von maximal ca. 1,1 Mio. Franken gerechnet werden.

Bei Umsetzung der Variante «Sanierung und Entwicklung» mit prognostizierten Anlagekosten in Höhe von 1,912 Mio. Franken würde für die Stadt unter den oben genannten Voraussetzungen im Optimalfall – d. h. bei einer vollumfänglichen Gewährung der Fördergelder Lotteriefonds und Bundesamt für Kultur inkl. Anteil Schwarzenburg – ein zu finanzierender Kostenanteil von Fr. 712 000.00 verbleiben. Der Gemeinderat sieht angesichts dessen vor, im Sinne eines Kostendachs einen Eigenanteil von maximal Fr. 720 000.00 zu finanzieren. Sollten die Subventionen nicht in geplanter Höhe eintreffen und der erforderliche Eigenanteil Fr. 720 000.00 übersteigen, wird das Projekt im Bereich Entwicklung redimensioniert.

## 5. Voraussichtliche Termine

Genehmigung Baukredit Stadtrat	2. Quartal 2020
Baueingabe	2. Quartal 2020
Baubewilligung	3. Quartal 2020
Baubeginn	3. Quartal 2020
Fertigstellung Gesamtanlage und Betriebsaufnahme	4. Quartal 2021

## 6. Nutzen des Geschäfts

Durch die Sanierung und Entwicklung 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. Zudem wird die Burgruine erlebbarer und einer breiteren Öffentlichkeit erschlossen. Durch die Entwicklung der bestehenden Burganlage soll für die Region ein nennenswerter Mehrwert geschaffen werden. Mit Beschluss vom Dezember 2016 übernahm der Gemeinderat der Stadt Bern die Verantwortung für diese historische, im Kanton Bern einzigartige Anlage und sprach sich explizit für den Erhalt und die Entwicklung der Anlage Ruine Grasburg aus.

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 an den Stadtrat betreffend Ruine Grasburg Schwarzenburg: Sanierung und Entwicklung; Baukredit.
2. Er genehmigt den Baukredit in Höhe von 1,985 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB16-038. Der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit enthalten.
3. Er bevollmächtigt den Gemeinderat, das Projekt im Bereich der Entwicklung zu redimensionieren, sollte der zu finanzierende Eigenanteil der Stadt Fr. 720 000.00 überschreiten.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 26. Februar 2020

Der Gemeinderat