

# 2013.BSS.000027

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### **Hodlerstrasse (Kontakt- und Anlaufstelle für drogenabhängige Menschen): Sanierung und Erweiterung; Projektierungskredit**

#### **1. Worum es geht**

Seit 2001 befindet sich die Kontakt- und Anlaufstelle für drogenabhängige Menschen an der Hodlerstrasse 22. Das geschützte Gebäude eignet sich nur bedingt für diese Nutzung. Der Betrieb ist mit den Jahren organisch in die bestehenden Räume «hineingewachsen». Der bauliche Zustand der Liegenschaft wird zunehmend schlechter. Das Gebäude vermag weder die Anforderungen der Stiftung Contact als Betreiberin der Kontakt- und Anlaufstelle noch die nationalen Empfehlungen («Leitlinien für Kontakt- und Anlaufstellen», Infodrog 2022) zu erfüllen. Mit der im Jahr 2020 durchgeführten Minimalsanierung wurden lediglich die wichtigsten baulichen Defizite provisorisch behoben. Fehlende Flächen und betriebliche Mängel haben sich während der Pandemie nochmals akzentuiert und negativ bemerkbar gemacht, weshalb im Jahr 2020 zusätzliche Raumprovisorien im Hinterhof des Gebäudes erstellt werden mussten. Für diese konnte eine befristete Baubewilligung bis zum Jahr 2026 erwirkt werden.

Um die Entflechtung der Nutzungen sowie die fehlenden Flächen sicherzustellen, soll die Kontakt- und Anlaufstelle saniert und erweitert werden. Die zusätzlich benötigten Flächen können durch Anmietung und Ausbau im Erdgeschoss der Garage des benachbarten Gebäudes an der Hodlerstrasse 20 gesichert werden.

Für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens sowie der anschliessenden Projektierung bis und mit Ausschreibung beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 650 000.00. Die Fertigstellung der Anlage ist für das Jahr 2028 geplant.

#### **2. Ausgangslage**

##### *2.1. Standort*

Die Kontakt- und Anlaufstelle an der Hodlerstrasse wird von der Stiftung Contact betrieben und ermöglicht suchtmittelabhängigen Menschen einen risikoarmen Konsum. Schadensmindernde Angebote sowie eine Küche mit Aufenthaltsraum ergänzen das Angebot und fördern die soziale Integration. Nicht zuletzt trägt die Kontakt- und Anlaufstelle dazu bei, den öffentlichen Raum zu entlasten. Die Schützenmatte soll ab dem Jahr 2028 aufgewertet werden und auch die Hodlerstrasse rückt mit dem laufenden Wettbewerb «Zukunft Kunstmuseum» in den Fokus. Das Gebäude Hodlerstrasse 22 bildet den nordwestlichen Abschluss der zusammengebauten Altstadthäuserzeile Hodlerstrasse 16 bis 22 und ist Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes. Da sich das Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand befindet und sich seine Strukturen nur bedingt für die Nutzung einer Kontakt- und Anlaufstelle eignen, wurden in den letzten Jahren alternative Standorte, unter anderem an der Predigergasse 12, überprüft und wieder verworfen. Die Prüfung einer Verschiebung der Anlaufstelle geht auf ein Massnahmenpaket von 2016 zur sozialräumlichen Entwicklung im Perimeter Schützenmatte zurück. Die vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat zwar gezeigt, dass die ehemaligen Räumlichkeiten der Sanitätspolizei an der Predigergasse baulich gut für die Unter-

bringung der Drogenanlaufstelle geeignet wären. Der Umzug wäre nach Einschätzung des Gemeinderats angesichts der kritischen Aufnahme des Projekts jedoch mit einem erheblichen Planungsrisiko und einem hohen Aufwand verbunden gewesen. Der Gemeinderat hat die zuständigen Verwaltungsstellen beauftragt, die Sanierung der Kontakt- und Anlaufstelle an der Hodlerstrasse 22 zu projektieren und die entsprechende Kreditvorlage auszuarbeiten.

## 2.2. Bestand

Das Gebäude an der Hodlerstrasse 22 ist im Bauinventar als erhaltenswertes kantonales Objekt (K-Objekt) eingestuft. Gemäss der Bausubstanztanalyse von 2017 besteht ein umfangreicher Unterhalts- und Instandsetzungsbedarf, insbesondere bezüglich Gebäudehülle, Keller und haustechnischen Installationen.

Dringender Handlungsbedarf besteht aus betrieblicher Sicht bezüglich Hygienevorschriften, Personensicherheit sowie Anforderungen an Brandschutz und Barrierefreiheit. Des Weiteren sind, entgegen den heutigen Standards, Konsum- und Aufenthaltsbereich einerseits, sowie Personal- und Klient\*innenbereich andererseits, kaum voneinander getrennt. Zudem sollten möglichst rasch mehr Plätze für den inhalativen Konsum zur Verfügung gestellt werden.

Die im Bereich Brandschutz, Hindernisfreiheit und Haustechnik als sicherheitsrelevant eingestuften Massnahmen wurden im Jahr 2020 umgesetzt. Verschiedene Nutzungen der Kontakt- und Anlaufstelle wurden in angrenzenden, bis ins Jahr 2026 bewilligten Provisorien untergebracht. Diese Massnahmen sind als Übergangslösung zu betrachten, welche den Betrieb der Kontakt- und Anlaufstelle bis zur Sanierung und Erweiterung sicherstellen sollen.



Abbildung 1: Gebäudezeile Hodlerstrasse 18-22 (v.r.n.l.)

## 2.3. Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie von Jungheim Architekten, welche 2017 durchgeführt wurde, beinhaltetete auch eine Überprüfung zur Optimierung der betrieblichen Organisation. Anhand von verschiedenen

Lösungsansätzen wurde aufgezeigt, wie die Kontakt- und Anlaufstelle durch bauliche und organisatorische Eingriffe optimiert werden könnte. Die favorisierte Variante sah neben der Sanierung einen Ergänzungsneubau vor.

Aufgrund des Standortentscheids des Gemeinderats im Dezember 2021 wurde Hochbau Stadt Bern beauftragt, das Raumprogramm sowie die baurechtlichen Rahmenbedingungen der Machbarkeitsstudie zu überprüfen und zu priorisieren. Durch die Anforderungen seit der Pandemie ist das aktuelle Raumprogramm im Vergleich zu 2017 um ca. 75 m<sup>2</sup> und drei Konsumplätze gewachsen.

Bei der Überprüfung ergab sich die Möglichkeit, das Erdgeschoss des Nachbargebäudes Hodlerstrasse 20 in die Überlegungen miteinzubeziehen. Dieses befindet sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und wird zurzeit als Garage extern vermietet. Unter Einbezug dieser Teilfläche kann auf einen Neubau zur Erfüllung der Raumanforderungen verzichtet werden. Die Betriebskommission des Fonds hat am 27. Oktober 2023 der Umnutzung und Vermietung eines Teils des Erdgeschosses Hodlerstrasse 20 an das Verwaltungsvermögen beziehungsweise an die Stiftung Contact zugestimmt.

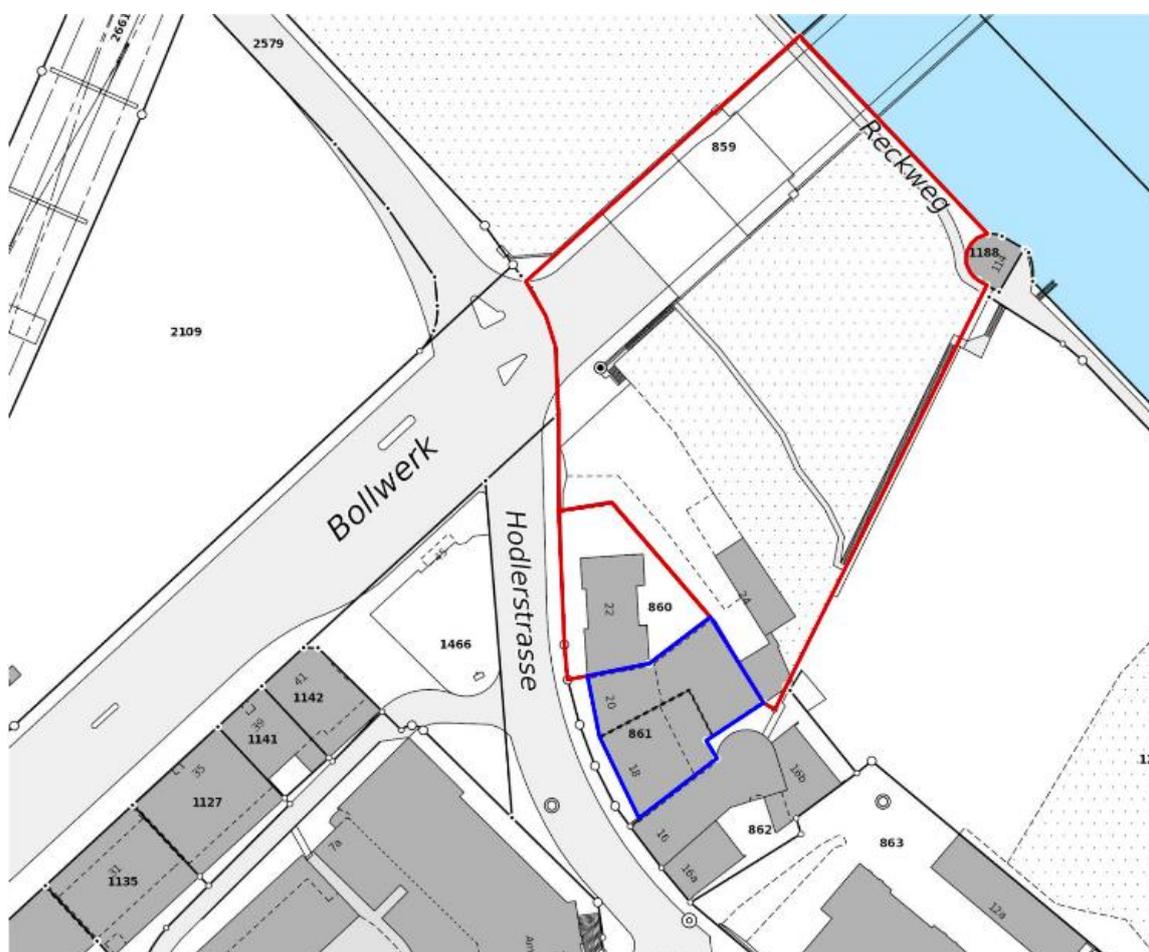


Abbildung 2: Besitzverhältnisse

- Verwaltungsvermögen
- Fondsvermögen

### 3. Das Projekt

Das von Hochbau Stadt Bern erarbeitete Konzept für das Erdgeschoss (siehe Abbildung 3) der Hodlerstrasse 20 zeigt eine mögliche Aufteilung und Nutzungsentflechtung der verschiedenen Bereiche der Kontakt- und Anlaufstelle auf. Der Einbezug der Garage erfordert zwar die Auflösung von sechs

Parkplätzen, ermöglicht im Gegenzug die ebenerdige Unterbringung sämtlicher Konsumräume und somit die geforderte betriebliche Entflechtung. Die Zugänglichkeit von der Hodlerstrasse zu zwei Autoabstellflächen sowie diversen Lager- und Kellerräumlichkeiten bleibt weiterhin ausschliesslich für das Wohngebäude Hodlerstrasse 20 bestehen. Durch den Einbezug der heutigen Garagenfläche Hodlerstrasse 20 kann auf einen Neubau verzichtet und das Projekt damit kostengünstiger und in einem kürzeren Zeitrahmen umgesetzt werden. Die Stiftung Contact unterstützt das Projekt und wird weiterhin einbezogen werden.

### 3.1 Raumprogramm

Die Anforderungen der Stiftung Contact wurden bereits im Jahr 2017 im Rahmen der damaligen Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die damaligen Erkenntnisse weitestgehend ihre Gültigkeit behalten haben. Eine Ausnahme bilden gewisse Bereiche für Klientinnen und Klienten, die flächenmässig leicht vergrössert werden müssen, um auch in einem Pandemiefall einen sicheren und reibungslosen Betrieb zu gewährleisten. Hinzu kommen betriebliche Anpassungen aufgrund von Veränderungen beim Konsumverhalten (Verschiebung weg vom intravenösen hin zum inhalativen Substanzkonsum) und des deutlich gestiegenen Durchschnittsalters der Klient\*innen.

Der aktuelle Raumbedarf beinhaltet folgende Nutzflächen:

- Aufenthalt/Essen 153 m<sup>2</sup>
- Konsum 172 m<sup>2</sup>
- Büro 120 m<sup>2</sup>
- Mitarbeitendenbereich 43 m<sup>2</sup>
- Aussenbereich 103 m<sup>2</sup>

Insgesamt ergibt die Bestellung Innenräume mit einer Nutzfläche von 488 m<sup>2</sup> zuzüglich 103 m<sup>2</sup> Aussenraumfläche. Die Bereiche Konsum, Aufenthalt und Essen sind ebenerdig und hindernisfrei anzuordnen.



Abbildung 3: Konzept Erdgeschoss mit Erweiterung Garage Hodlerstrasse 20 (Konsumräume orange, Aufenthalt grün, Aussenbereich blau, gelbe Linie: heutige Provisorien)

Mit der zusätzlich gemieteten Fläche in der Garage im Nebengebäude Hodlerstrasse 20 können alle Konsumräume ebenerdig und hindernisfrei angeboten werden (orange Fläche). Die bestehenden Provisorien können rückgebaut werden (gelbe Linien), wodurch eine grössere Fläche beim Brückenkopf der Lorrainebrücke freigespielt wird. Durch die Verschiebung des Eingangs weg von der Hodlerstrasse in den hinteren Bereich wird der Zugang zur Kontakt- und Anlaufstelle übersichtlicher und damit niederschwelliger und sicherer für die Klient\*innen. Der Zugang ins Erdgeschoss des Bestandesgebäudes ist neu von Osten her, was zu einer Verschiebung der Küche und des Aufenthaltsraums führt. Diese gewinnen an Attraktivität und können optional gegen die Hodlerstrasse geöffnet werden und zu deren Belebung beitragen. In den oberen Geschossen sind betrieblich nur kleinere, Eingriffe vorgesehen.

### 3.2 *Etappierung/Bauprovisorien*

Der Betrieb muss während der Sanierung und Erweiterung aufrechterhalten werden. Durch die Zumierte von zusätzlicher Fläche vereinfacht sich die Etappierung der geplanten Sanierung. In einem ersten Schritt soll die Garage im Nachbargebäude Hodlerstrasse 20 ausgebaut werden. Mit Inbetriebnahme der neuen Konsumräume wird die angrenzende Fläche frei für weitere Provisorien während der Sanierung des bestehenden Gebäudes. Im Verlauf der Projektierung werden die Etappierung der weiteren Baumassnahmen und, falls notwendig, die Auslagerung von Nutzungen während der Bauzeit vertieft geprüft. Von der Auslagerung der Konsum- und Aufenthaltsräume an einen anderen Standort ist abzusehen. Die Kosten für die notwendigen Bauprovisorien werden mit dem Baukreditantrag ausgewiesen und im Baukredit eingerechnet.

### 3.3 *Qualitätssicherndes Verfahren*

Ein qualifiziertes Auswahlverfahren ist eine zentrale Voraussetzung für die Sanierung in einem denkmalgeschützten Perimeter. Um ein geeignetes Planerteam für die Umsetzung des vorliegenden Konzepts zu beschaffen, ist ein Planerwahlverfahren vorgesehen. Die spezielle Nutzung, der städtebaulich komplexe Standort sowie das denkmalgeschützte Gebäude im UNESCO-Perimeter verlangen nach Planenden mit einer hohen sozialplanerischen Kompetenz und hervorragenden Kenntnissen im Bauen im Bestand.

## 4. **Nachhaltigkeit**

Das Projekt wird unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat genehmigten Strategie «Nachhaltige Entwicklung Immobilien Verwaltungsvermögen Stadt Bern» geplant. Phasengerecht werden die relevanten, objektspezifischen Ziele in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt definiert und deren Erfüllung periodisch überprüft.

### 4.1 *Gesellschaft*

Die Kontakt- und Anlaufstelle an der Hodlerstrasse übernimmt wichtige, soziale Funktionen für drogenabhängige Menschen und trägt dazu bei, den öffentlichen Raum zu entlasten. Die Ziele der Kontakt- und Anlaufstelle werden von Contact wie folgt definiert:

- ermöglicht einen risikoarmen Konsum und unterstützt die Prävention von Infektionskrankheiten (HIV, Hepatitis)
- hilft Todesfälle durch Überdosierungen zu verhindern
- schützt vor Verwahrlosung und fördert die soziale Integration
- stärkt die persönlichen Ressourcen und die Eigenverantwortung
- motiviert dazu, ein therapeutisches Angebot aufzusuchen

Mit der dringend benötigten Sanierung der Kontakt- und Anlaufstelle und der Bereitstellung der benötigten Konsumplätze erfährt der Standort an der Hodlerstrasse eine Aufwertung. Das Ziel ist die Schaffung eines niederschwelligeren Zugangs zu den Angeboten. Durch die hindernisfreie Zugänglichkeit der Konsum- und Aufenthaltsräume wird auf die veränderten Bedürfnisse der Klient\*innen reagiert.

#### 4.2 *Wirtschaft*

Das vorliegende Konzept mit der Umnutzung der Garage Hodlerstrasse 20 ist wirtschaftlicher als ein Ergänzungsneubau. Der Fokus liegt, insbesondere beim Ausbau der Garage, auf kostengünstigem Bauen.

#### 4.3 *Umwelt*

##### 4.3.1 *Energie*

Die neuen haustechnischen Anlagen werden einfach und effizient ausgestaltet. Eine mechanische Lüftung wird lediglich für die Konsumräume und die Küche realisiert. Die bestehende Gasheizung wird ersetzt. Der Anschluss an das Fernwärmenetz sowie der Zusammenschluss der Heizungen Hodlerstrasse 22/20/18 wird im Planerwahlverfahren derzeit überprüft. Sollte der Anschluss an die Fernwärme nicht möglich sein, ist Umweltwärme (z.B. Erdsonden) für die Raumwärme und Warmwasseraufbereitung eine mögliche Alternative. Beim Umbau werden energetische Verbesserungen an der Gebäudehülle umgesetzt. Die Erstellung einer Photovoltaikanlage ist aufgrund der Lage im UNESCO-Weltkulturperimeter nicht möglich.

##### 4.3.2 *Mobilität*

Die Kontakt- und Anlaufstelle liegt zentral und ist bestens zu Fuss und mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Platzierung der minimal notwendigen Autoabstellplätze sowie der Veloabstellplätze für die Angestellten wird im weiteren Projektverlauf definiert. Die hindernisfreie Zugänglichkeit zu den Angeboten für die Konsumierenden hat höchste Priorität und wird als Aufgabenstellung ins Planerwahlverfahren integriert.

##### 4.3.3 *Stadttraum*

Der angrenzende Stadttraum wird in der ersten Projektphase nur minimal tangiert. Die Flächen, welche durch den Abbruch der provisorischen Konsumräume frei werden, dienen während der Bauphase als Baustellenumschlagsplatz sowie als Standort für Baustellenprovisorien. Für den Stadttraum zwischen der Drogenanlaufstelle und dem Brückenkopf wird in der zweiten Projektphase in Zusammenarbeit mit den involvierten Ämtern und Organisationen ein Zwischennutzungskonzept erarbeitet. Als Basis dient das Nutzungs- und Entwicklungskonzept Schützenmatte. Der Fokus des Konzepts soll auf einer klimaangepassten, übersichtlichen Gestaltung sowie der Sicherheit im öffentlichen Raum liegen.

##### 4.3.4 *Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit*

Gemäss Artikel 9 des am 1. September 2022 in Kraft getretenen Klimareglements der Stadt Bern (SSSB\_820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Reglements enthalten.

Der Ausbau und Betrieb von zusätzlichem Raum bedeuten immer auch eine zusätzliche Umweltbelastung. Die beschriebenen Massnahmen im Projekt sind darauf ausgerichtet, die negativen Auswirkungen auf das Klima so gering wie möglich zu halten

Durch den Verzicht auf einen Neubau und die Verdichtung in einem bestehenden Gebäude können graue Energie und die Treibhausemissionen bei der Erstellung tief gehalten werden. Der Ersatz der bisherigen nicht gedämmten Provisorien sowie die Sanierung der Gebäudehülle des Bestandesbaus ermöglichen wesentliche Energieeinsparungen beim Wärmeverbrauch.

Da die Erweiterung an einem gut erschlossenen Standort erfolgt, wird kein zusätzlicher Fahrverkehr ausgelöst. Durch die Verdichtung im Bestand wird keine zusätzliche Fläche versiegelt.

Das Projekt ist mit den Zielsetzungen des Klimareglements vereinbar.

### 5.1 Investitionskosten

Berechnungen von Hochbau Stadt Bern gehen von Investitionskosten zwischen 3,7 und 4,5 Mio. Franken für die Gesamtsanierung des Gebäudes Hodlerstrasse 22, die Umnutzung der Garage Hodlerstrasse 20, die Umgebungsarbeiten und die Provisorien aus.

### 5.2 Projektierungskredit

Für die Weiterbearbeitung des Projekts bis und mit der Ausschreibung wird dem Stadtrat ein Projektierungskredit von Fr. 650 000.00 beantragt. Für die Projektierung ergibt sich folgende Kostenaufteilung:

Bestandesaufnahmen (Plangrundlagen, Untersuchungen)	Fr.	20 000.00
Planerwahlverfahren	Fr.	60 000.00
Zwischennutzungskonzept angrenzender Stadtraum	Fr.	70 000.00
Honorare (bis und mit Ausschreibungspläne)	Fr.	330 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	90 000.00
Reserve	Fr.	80 000.00
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>650 000.00</b>

\*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Oktober 2022: 112.8 Punkte; MwSt. inbegriffen

Der Gemeinderat hat in seiner Kompetenz bereits einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 genehmigt. Diese Summe ist im obigen Projektierungskredit inbegriffen. Der beantragte Projektierungskredit wird zu gegebener Zeit in den Baukredit eingerechnet.

### 5.3 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

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.

### 5.4 Raum- und Nebenkosten

Die Raumkosten sowie die Heiz- und Betriebskosten werden mit dem Baukreditantrag berechnet.

## 6. Voraussichtliche Termine

Verfahren	3. Quartal 2024
Vorprojekt	1. Quartal 2025
Bauprojekt	4. Quartal 2025
Baukredit Stadtrat	1. Quartal 2026
Baubeginn	2. Quartal 2026
Bauende	1. Quartal 2028

## 7. Schnittstellen zu anderen Geschäften

Die Entwicklung des Perimeters basiert auf dem Nutzungs- und Entwicklungskonzept Schützenmatte (NEK), welches im Jahr 2016 vom Gemeinderat genehmigt und vom Stadtrat zur Kenntnis genommen wurde. Es enthält sechs verschiedene Massnahmen, mit denen der Perimeter zwischen dem Henkerbrünli und dem Bären-Waisenhausplatz langfristig aufgewertet werden soll. Die dafür vorgeschlagenen Massnahmen werden in separaten Projekten mit unterschiedlichen Zeithorizonten behandelt. Die Sanierung der Kontakt- und Anlaufstelle für drogenabhängige Menschen ist ein wichtiges Puzzlestück (Massnahme D) im Nutzungs- und Entwicklungskonzept.

Das vorliegende Geschäft befindet sich im Schnittstellenbereich zu folgenden Projekten der Direktion TVS:

- «Umgestaltung Schützenmatte»
- «Bau- und Verkehrsmassnahmen Zukunft Bahnhof Bern, ZBB» (Bereich Henkerbrünli, Bollwerk)
- Betriebs- und Gestaltungskonzept «Hodlerstrasse», welches die Schnittstelle zum Wettbewerb des Kunstmuseums und des Projekts Neugestaltung Bären-/Waisenhausplatz bildet.

sowie der Direktion BSS

- «Sicherer Rückzugsraum»

Die thematischen Schnittstellen werden innerhalb der Ämter geklärt und in die Projekte integriert.

## 8. Nutzen des Geschäfts

Mit der Sanierung und Erweiterung des Gebäudes an der Hodlerstrasse 22 kann der nachhaltige Betrieb der Kontakt- und Anlaufstelle langfristig an einem bewährten Standort gesichert werden. Die Bausubstanz des denkmalgeschützten Gebäudes wird erhalten und der betriebliche Ablauf der Nutzung verbessert. Durch den Abbruch der Provisorien und der Verschiebung des Zugangs wird die Niederschwelligkeit des Angebots erhöht, die Umgebung entlastet und die Betreiberin, die Klientel und die Öffentlichkeit erfahren einen spürbaren Mehrwert. Die Verdichtung im Bestand bewahrt zudem räumliches Potenzial am Brückenkopf, welche eine künftige städtebauliche Gestaltung ermöglicht.

### Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Hodlerstrasse 22 (Kontakt- und Anlaufstelle für drogenabhängige Menschen): Sanierung und Erweiterung; Projektierungskredit
2. Er genehmigt den Projektierungskredit von Fr. 650 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22146. Der Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 3. Juli 2024

Der Gemeinderat