

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Turnhalle Altenberg: Teilsanierung; Nachkredit

1. Worum es geht

Mit SRB Nr. 2024-426 vom 31. Oktober 2024 bewilligte der Stadtrat für die Sanierung der Turnhalle Altenberg einen Baukredit von Fr. 3 020 000.00 auf Basis eines Vorprojekts mit erhöhter Kostengenauigkeit (Vorprojekt+) und der Kostenschätzung aus dem Jahr 2022.

Nach einem Projektunterbruch infolge anderer dringlicher Projekte sowie knapper Personalressourcen bei Hochbau Stadt Bern – der ursprüngliche Baustart war für Januar 2025 vorgesehen – wurden die Projektierungsarbeiten im März 2025 wieder aufgenommen und die SIA-Phasen 32 (Bauprojekt) und 33 (Bewilligungsverfahren) weiterbearbeitet.

Die Anlage weist altersbedingt erhebliche Mängel auf. Die vorgesehenen Sanierungsmassnahmen konzentrieren sich auf die Behebung der wesentlichen Defizite. Ziel ist es, einen sicheren und unterhaltsarmen Betrieb sicherzustellen sowie die energetische Situation zu verbessern.

Im Projektverlauf zeigte sich unerwartet zusätzlicher Handlungsbedarf, nachdem eine statische Überbelastung des Dachstuhl festgestellt worden war. Für die Umsetzung von Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs sowie zur Instandsetzung der Dachkonstruktion genehmigte der Gemeinderat im November 2025 die Verwendung von Fr. 370 000.00 aus dem bereits bewilligten Baukredit zur Vorfinanzierung der erforderlichen Arbeiten. Diese Massnahmen waren im bewilligten Baukredit zuvor nicht enthalten. Am 4. Dezember 2025 wurde die Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün (PVS) darüber in Kenntnis gesetzt.

Zusätzliche Mehrkosten entstanden durch Mietzinsausfälle, da die Halle aufgrund der Sofortmassnahmen vorübergehend geschlossen werden musste. Der bewilligte Baukredit basiert auf dem Indexstand vom April 2022 (inkl. 7,7 % MWST). Bis zur Fertigstellung des Kostenvoranschlags im April 2026 ist eine Teuerung von 5,08 % eingetreten. Zudem wurde der Mehrwertsteuersatz von 7,7 % auf 8,1 % erhöht.

Der Gemeinderat hat vorgängig zu diesem Antrag bereits der teuerungsbedingten Erhöhung des Baukredits von Fr. 150 000.00 beschlossen. Somit beträgt der Baukredit neu Fr. 3 170 000.00. Um die ursprünglich geplanten Sanierungsmassnahmen nun umsetzen zu können, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat eine Erhöhung des Baukredits von Fr. 3 170 000.00 (inkl. der teuerungsbedingten Erhöhung) um Fr. 390 000.00 auf neu total Fr. 3 560 000.00.

2. Ausgangslage

Die Turnhalle Altenberg an der Altenbergstrasse 39 stammt aus dem Jahr 1926 und umfasst neben der Einfachturnhalle eine Dienstwohnung sowie einen Schwingkeller mit Nebenräumen.

Die Anlage wurde bislang nicht umfassend saniert und weist erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf. Dazu zählen insbesondere wiederkehrende Wassereintritte, Feuchtigkeitsprobleme und energetische Defizite. Die Anlage wird überwiegend durch Dritte genutzt und muss den heutigen betrieblichen Anforderungen entsprechend instandgesetzt werden.

Die Sanierung beschränkt sich bewusst auf die für einen sicheren und wirtschaftlichen Weiterbetrieb erforderlichen Mindestmassnahmen. Die Eingriffe betreffen ausschliesslich das Gebäude; im Aussenraum sind keine Massnahmen vorgesehen.

Das Baugesuch wurde im November 2025 eingereicht; die Baubewilligung erfolgte im März 2026.

Im weiteren Projektverlauf ergaben sich zusätzliche Anforderungen, insbesondere im Bereich der statischen Ertüchtigung sowie hinsichtlich der Bauabwicklung.

3. Indexteuerung Baukredit

3.1 Genehmigter Baukredit

Der am 31. Oktober 2024 durch den Stadtrat bewilligte Baukredit beträgt Fr. 3 020 000.00 und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	190 000.00
BKP 2 Gebäude inkl. Honorare	Fr.	2 140 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	460 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	
Anlagekosten	Fr.	2 790 000.00
Kostenungenauigkeit (± 10 Prozent BKP 1-4 und 9)	Fr.	230 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	3 020 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Espace Mittelland) April 2022: 110.3 Punkte; MwSt. 7.7% inbegriffen

3.2 Teuerung

Seit der Kostenschätzung im April 2022 ist der Baupreisindex BFS (Espace Mittelland, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte) von 110.3 Punkten auf 115.9 Punkte im April 2026 angestiegen. Dies entspricht einer Teuerung von 5,08 %.

Die daraus resultierenden Mehrkosten können nicht innerhalb des bewilligten Baukredits aufgefangen werden. Der Anstieg betrifft sämtliche Gewerke des Hochbaus sowie die davon abhängigen Neben- und Honorarkosten.

Berechnung Indexteuerung Baukredit:

$$\frac{115.9 \text{ (Indexstand neu)} - 110.3 \text{ (Indexstand alt)}}{110.3 \text{ (Indexstand alt)}} \times 100 = 5,08 \%$$

Die Teuerung von 5,08 % führt zu einer Erhöhung des Baukredits von ursprünglich Fr. 3 020 000.00 Franken um rund Fr. 150 000.00 auf neu Fr. 3 170 000.00.

Gemäss Artikel 141 Absatz 1 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern (GO; SSSB 101.1) gilt der Ausgleich der nachgewiesenen Teuerung bei bereits beschlossenen Verpflichtungskrediten als gebundene Ausgabe. Gemäss Artikel 102 Absatz 2 GO liegt deren Genehmigung unabhängig von der Höhe in der Kompetenz des Gemeinderats.

Der Gemeinderat hat vorgängig zu diesem Antrag die teuerungsbedingte Erhöhung des Baukredits um Fr. 150 000.00 genehmigt.

3.3 Genehmigter Baukredit nach Teuerung

Unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat genehmigten teuerungsbedingten Erhöhung des Baukredits ergibt sich folgende Kostenaufstellung:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	200 000.00
BKP 2 Gebäude inkl. Honorare	Fr.	2 250 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	480 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0.00
Anlagekosten	Fr.	2 930 000.00
Kostenungenauigkeit ($\pm$ 10 Prozent BKP 1-4 und 9)	Fr.	240 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	3 170 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Espace Mittelland) April 2026: 115.9 Punkte; MwSt. 8.1 % inbegriffen

4. Sofortmassnahmen Ertüchtigung

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts erarbeitete das beauftragte Ingenieurbüro eine detaillierte Zustandserfassung der bestehenden Tragstruktur sowie der Mängel hinsichtlich Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit. Dabei wurden Veränderungen an der Tragstruktur festgestellt, was zu einem erheblichen sicherheitsrelevanten und dringenden Handlungsbedarf beim Dachstuhl sowie bei der Tragstruktur des Schwingkellers führte. Zur Gewährleistung der Personen- und Betriebssicherheit waren entsprechende Instandsetzungsmassnahmen notwendig. Für die Umsetzung dieser Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs sowie zur Instandsetzung der Dachkonstruktion genehmigte der Gemeinderat im November 2025 die Verwendung von Fr. 370 000.00 aus dem bereits bewilligten Baukredit zur Vorfinanzierung der erforderlichen Arbeiten. Diese Massnahmen waren im bewilligten Baukredit zuvor nicht enthalten. Am 4. Dezember 2025 wurde die Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün (PVS) darüber in Kenntnis gesetzt. Die Ertüchtigung des Dachstuhls wurde deshalb im Dezember 2025 als Sofortmassnahme umgesetzt. Die statische Ertüchtigung des Schwingkellers erfolgt im Zuge der Teilsanierung.

Die erforderlichen statischen Ertüchtigungsmassnahmen waren nicht Bestandteil des mit Stadtratsbeschluss vom 31. Oktober 2024 bewilligten Baukredits. Sie wären jedoch im Rahmen einer nächsten Gesamtsanierung ohnehin erforderlich gewesen und sind daher aus langfristiger Betrachtung Bestandteil der zu erwartenden Gebäudekosten.

5. Mietausfallkosten

Durch den Ausfall des Sportbetriebs während der Umsetzung der Sofortmassnahmen in den Monaten Oktober bis Dezember 2025 fielen Einnahmen aus Reservierungen in der Höhe von rund Fr. 20 000.00 weg. Die Mietausfallkosten waren im Gemeinderatsantrag *Turnhalle Altenberg: Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung der Tragstruktur der Dachkonstruktion; Baukredit* noch nicht enthalten. Sie sind nun im Nachkredit eingeschlossen.

6. Baukrediterhöhung

Der Finanzierungsbedarf hat sich gegenüber dem teuerungsbereinigten, im Oktober 2024 bewilligten Baukredit aufgrund der zusätzlichen Kosten für die statischen Ertüchtigungsmassnahmen sowie der Mietausfallkosten erhöht.

6.1 Nachkredit:

Die zusätzlichen Mittel setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten für statische Sofortmassnahmen inkl. Honorare	Fr.	370 000.00
Mietausfallkosten Oktober bis Dezember 2025	Fr.	20 000.00
Total Nachkredit	Fr.	390 000.00

6.2 Teuerungsbereinigter Baukredit inkl. Nachkredit

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	200 000.00
BKP 2 Gebäude inkl. Honorare (inkl. Kosten für statische Sofortmassnahmen)	Fr.	2 620 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	480 000.00
BKP 8 Mietausfallkosten	Fr.	20 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0.00
Anlagekosten	Fr.	3 320 000.00
Kostenungenauigkeit ($\pm$ 10 Prozent BKP 1-4 und 9)	Fr.	240 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	3 560 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Espace Mittelland) April 2026: 115.9 Punkte; MwSt. 8.1 % inbegriffen

7. Voraussichtliche Termine

Baubeginn	3. Quartal 2026
Bauende / Übergabe an Betrieb	2. Quartal 2027

8. Nutzen des Geschäfts

Ohne die umgehende Umsetzung der statischen Sofortmassnahmen im November und Dezember 2025 hätten die Turnhalle und der Schwingkeller bis zur Durchführung der regulären Sanierungsmassnahmen geschlossen werden müssen. Dies hätte eine Betriebsunterbrechung von rund 17 Monaten anstelle der vorgesehenen 10 Monate zur Folge gehabt.

Dank der raschen Umsetzung der Sofortmassnahmen sowie der im Sommer 2026 vorgesehenen Sanierung kann die Turnhalle während der Bauzeit teilweise weiter genutzt und anschliessend für die nächsten rund 20 Jahre in einem sicheren Zustand betrieben werden.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Turnhalle Altenberg: Teilsanierung; Nachkredit.

2. Er genehmigt die Erhöhung des Baukredits von Fr. 3 170 000.00 um Fr. 390 000.00 auf Fr. 3 560 000.00 (inkl. MWST) zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22086 (alt PB09-068).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 16. September 2026

Der Gemeinderat