

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Reitschule: Bauliche Anpassungen; Baukredit

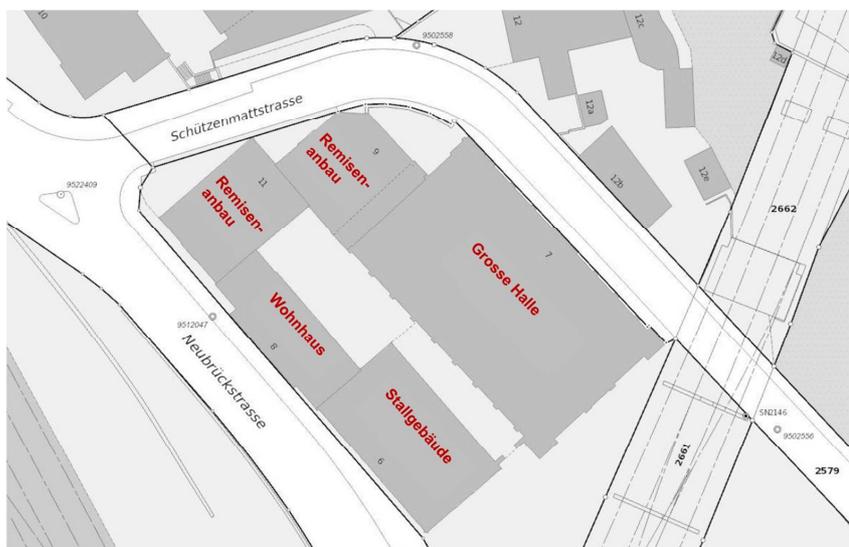
1. Worum es geht

Zur Erfüllung des Leistungsauftrags durch den Verein Trägerschaft Grosse Halle sind für den rund 1 440 m² grossen unbeheizten ehemaligen Reithallenraum (Grosse Halle) bauliche Anpassungen notwendig. Die vielfältige Nutzung im Sinne einer gedeckten Allmend für verschiedenartige kulturelle Anlässe erfordert kleinere Massnahmen zur Verbesserung der raumklimatischen Bedingungen. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für Personal und externe Veranstalter erfüllen die gestellten Anforderungen nicht mehr. Die bestehenden Infrastruktureinbauboxen müssen ersetzt bzw. erweitert werden. Die baulichen Massnahmen erfordern ein Baubewilligungsverfahren. Dieses führt voraussichtlich zu behördlichen Auflagen, wonach in den übrigen Gebäudeteilen der Reitschule, dort insbesondere im Bereich der Personen- und Gebäudesicherheit sowie der Kanalisation, weitere Instandsetzungen und Anpassungen an gesetzliche Bestimmungen vorzunehmen sind. Gleichzeitig wird mit diesen Massnahmen die Gebrauchstauglichkeit der ganzen Gebäudeanlage aufrechterhalten.

Für die dazu notwendigen baulichen Investitionen wird dem Stadtrat ein Baukredit mit Kostendach von 3,0 Mio. Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Die städtische Reitschule wurde 1895 bis 1897 durch den Berner Architekten Albert Gerster erbaut. Die gesamte Anlage ist denkmalpflegerisch geschützt.



Gebäude der Anlage Reitschule

Der ursprüngliche Gebäudekomplex mit Innenhof besteht aus der Grossen Halle (ehemals Reithalle) Schützenmattstrasse 7, dem Stallgebäude Neubrückstrasse 6, dem Wohnhaus Neubrück-

strasse 8 und den beiden Remisenanbauten Schützenmattstrasse 9 und Neubrückestrasse 11. Immobilien Stadt Bern (ISB) vermietet die Gebäude an den Verein Trägerschaft Grosse Halle bzw. an die Interessengemeinschaft Kulturraum Reitschule (IKuR). Der Gebäudekomplex wird kulturell genutzt und beherbergt Veranstaltungsräume, Theater, Kino, Restaurant, Bar, Büros, Druckerei, Werkstätten und Infrastrukturräume.

Generell werden finanzielle Mittel für bauliche Massnahmen in der Reithalle eigentümerseitig sparsam eingesetzt. In den letzten zehn Jahren fanden lediglich zwei punktuelle kleine Instandsetzungen zur Gewährleistung der Gebäudesicherheit sowie zur Verhinderung von wachsendem Schaden statt. Die Gebäudesubstanz der Anlage befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Wände, Böden und Decken entsprechen den Anforderungen des heutigen Betriebs und es stehen aktuell nur einzelne Bauteile zur Instandsetzung an. So besteht nach neusten Brandschutzvorschriften die Realisierungspflicht von maschinellen Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (MRWA) für die Grosse Halle und den Dachstock. Zudem weist die Gebäudekanalisation bauliche Mängel auf und genügt den Anforderungen an den heutigen Betrieb nicht mehr.

Der Verein Trägerschaft Grosse Halle strebt eine Verbesserung der betrieblichen Voraussetzungen in der Grosse Halle an. Zu diesem Zweck hat er 2013 eine Studie ausarbeiten lassen, welche vorschlägt, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen den Boden zu isolieren und als betriebliche Optimierung die drei bestehenden Infrastruktureinbauboxen zu ersetzen. Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben ist mit behördlichen Auflagen zur Umsetzung der maschinellen Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und der Sanierung der Gebäudekanalisation der gesamten Anlage zu rechnen.

3. Der Betrieb Grosse Halle

3.1. Nutzung und Betrieb Grosse Halle

Der Verein Trägerschaft Grosse Halle ist ein Verein nach Artikel 60ff. des ZGB und dementsprechend statutarisch mit Mitgliederversammlung, Vorstand und Revisorat organisiert. Er mietet die Grosse Halle von der Stadt und nutzt sie für einen breit gefächerten kulturellen, sozialen, politischen, sportlichen und wirtschaftlichen Betrieb. Durch die Einzigartigkeit dieses Raums lassen sich unterschiedlichste städtische Institutionen für verschiedenste kulturelle und soziokulturelle Projekte inspirieren, von denen viele so nur an diesem Ort und für diesen Ort entwickelt und durchgeführt werden können und eine positive Ausstrahlung in der Stadt und weit darüber hinaus haben. Die operative Umsetzung wird durch ein Betreiberteam (Betriebsgruppe) sichergestellt.

3.2. Organisatorische Einbindung in Reitschule

Der Verein Trägerschaft Grosse Halle ist ein unabhängiger Verein, der 1996 für den Betrieb der Grosse Halle gegründet wurde. Zwischen ihm und dem Verein IKuR (Reitschule/Dachstock) besteht zu spezifischen Fragen und Projekten punktuell immer wieder eine enge Zusammenarbeit, die durch die gemeinsame Geschichte, gemeinsame Interessen und die teilweise gemeinsame Nutzung des Gebäudekomplexes Reitschule begründet ist.

3.3. Leistungsvertrag mit dem Verein Trägerschaft Grosse Halle

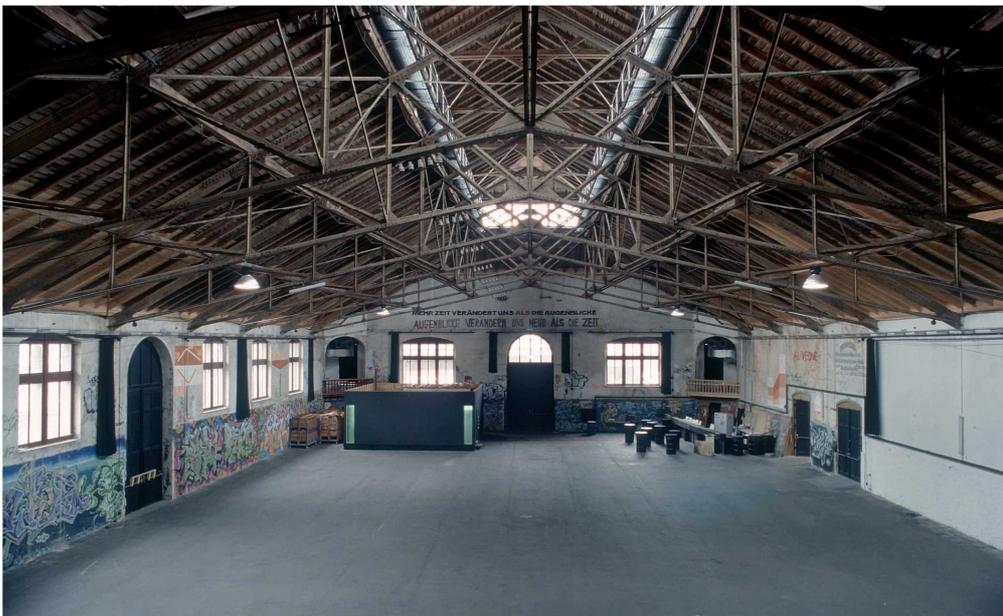
Der Verpflichtungskredit für den Leistungsvertrag mit dem Verein Trägerschaft Grosse Halle für die Periode 2016 - 2019 wurde vom Stadtrat am 7. April 2016 bewilligt (SRB Nr. 2016-230). Die Stadt Bern unterstützt die Leistungen des Vereins gemäss Artikel 4 des Leistungsvertrags wie bis anhin mit einem jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 240 000.00. Dieser Betrag besteht aus zwei Teilen: dem Beitrag an die Leistungen gemäss Artikel 5 des Leistungsvertrags von Fr. 40 000.00 sowie dem jährlich an Immobilien Stadt Bern zu entrichtenden Mietzins von maximal Fr. 200 000.00.

Bis zum Abschluss der Sanierung entrichtet der Verein jährlich eine Miete von maximal Fr. 151 500.00 an Immobilien Stadt Bern; der Beitrag der Stadt an die Leistungen gemäss Artikel 5 wird solange auf Fr. 80 000.00 erhöht. Nach der Sanierung beträgt die Miete voraussichtlich Fr. 190 500.00, der Betriebsbeitrag wird wieder auf Fr. 40 000.00 zurückgesetzt.

3.4. Angebot bisher und zukünftig

Um der Einmaligkeit des Raumes zu entsprechen, versteht der Verein die Grosse Halle als „gedeckte Allmend“, so dass Kulturschaffende und Veranstaltende für ihre Projekte von einer architektonisch einzigartigen leeren Halle mit einer Basisinfrastruktur ausgehen können, die auch als Werkstatt und als Entwicklungsort genutzt werden kann. Die Nutzung der Grossen Halle lag in den letzten fünf Jahren bei zwischen 250 bis 340 Tagen. Diese Belegung setzt sich aus ca. einem Drittel Veranstaltungstagen und ca. zwei Dritteln Auf- und Abbau- sowie Probetagen zusammen.

Das Programm der Grossen Halle besteht aus Veranstaltungen verschiedenster kultureller Akteure und Sparten wie zum Beispiel spezielle Opern von Konzert Theater Bern KTB, Partys, das kooperative, auf Freiwilligenarbeit basierende UNA-Festival oder die Eigenveranstaltungen Blinde Insel sowie der Flohmarkt.



Innenraum Grosse Halle mit Blick zum Haupteingang (Foto Thomas Keller, 2003)

Nach einer rudimentären Sanierung 2002 konnten Nutzung und Angebot kontinuierlich vergrössert werden, stiessen aber in den letzten Jahren an organisatorische und infrastrukturelle Grenzen. In der Folge hat sich der Verein Trägerschaft Grosse Halle bereits 2013 im Hinblick auf den neuen Leistungsvertrag mit der Frage der zukünftigen Ausrichtung auseinandergesetzt und in einem strukturierten Prozess und unter Beteiligung externer Fachpersonen eine Standortbestimmung vorgenommen. Eine Neuausrichtung wurde grossmehrheitlich als weder sinnvoll noch erfolgsversprechend beurteilt, jedoch soll das bisherige Konzept der gedeckten Allmend optimiert werden. Die Einzigartigkeit von Grösse und funktionaler Offenheit der Grossen Halle soll in Zusammenarbeit mit anderen kulturellen, privaten und subventionierten Institutionen noch besser ausgeschöpft werden. Die künftige inhaltliche und betriebliche Ausrichtung wurde in drei Punkten zusammengefasst:

- Sozial und eigenständig im Brennpunkt Schützenmatte
- Multifunktional und einzigartig - der Raum ist Programm
- Zeitgemäss und professionell

2014 wurde vom Verein ausgehend von der Vorlage des Polizeiinspektorats und unter Beizug externer Fachleute ein Sicherheitskonzept für Grossanlässe erarbeitet, das von Orts- und Gewerbe-polizei, Gebäudeversicherung und Regierungsstatthalteramt Anfang 2015 gutgeheissen beziehungsweise in Kraft gesetzt wurde und seither so angewendet wird.

4. Projektverlauf

Mit dem regulären jährlichen Betriebsbeitrag der Stadt von Fr. 40 000.00 ist der Betrieb mittelfristig nicht aufrecht zu erhalten. Die Grosse Halle ist deshalb auf die Durchführung von ca. acht Grossveranstaltungen mit bis zu 2 000 Personen jährlich angewiesen, weil nur damit genügend Einnahmen generiert werden können um ihr prioritäres soziokulturelles Programm (quer) zu finanzieren. Da jedoch die Infrastruktur nicht mehr den Anforderungen entspricht, gelangte der Trägerverein Grosse Halle im März 2014 mit einem konkreten Antrag zur Sanierung der Grossen Halle an den Subventionsgeber und hat eine professionell durchgeführte Studie vorgelegt. Diese Studie wurde vom Verein finanziert. Der Verein erachtet eine Weiterführung des Betriebs gemäss Leistungsvertrag ohne diese Anpassungen als nicht leistbar.

Die Infrastruktur soll den heutigen Anforderungen insbesondere von Grossanlässen angepasst und auch für den - nach wie vor beschränkten - Betrieb in der kalten Jahreszeit verbessert werden. Zu diesem Zweck gab der Verein Trägerschaft Grosse Halle im Jahr 2013 eine Studie in Auftrag, die Massnahmenvorschläge zur Verbesserung der betrieblichen Voraussetzungen beinhaltete. So wurde etwa vorgeschlagen, eine Bodenisolierung zur Verbesserung der Fusswärme einzubauen und die Infrastrukturboxen im Inneren der Grossen Halle zu ersetzen

Im Oktober 2015 beauftragte der Gemeinderat die Präsidialdirektion, ein Bauprojekt für bauliche Massnahmen an der Grossen Halle auszuarbeiten und die entsprechende Kreditvorlage zuhanden des Stadtrats vorzulegen. Zu diesem Zweck genehmigte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00.

Während der Projektierung wurden diese Massnahmen nochmals in ihrer voraussichtlichen Wirkung hinterfragt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse führten zu wirkungsvolleren und kostengünstigeren Lösungen. Die geplanten Massnahmen liegen nun vor und werden im nächsten Kapitel dargestellt.

5. Bauliche Massnahmen Grosse Halle

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben wird vor allem in die vorhandene Infrastruktur investiert, welche den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt. Auch werden dringende Unterhaltsarbeiten getätigt sowie behördliche Auflagen in Bezug auf die maschinellen Rauch- und Wärmeabzugsanlagen umgesetzt.

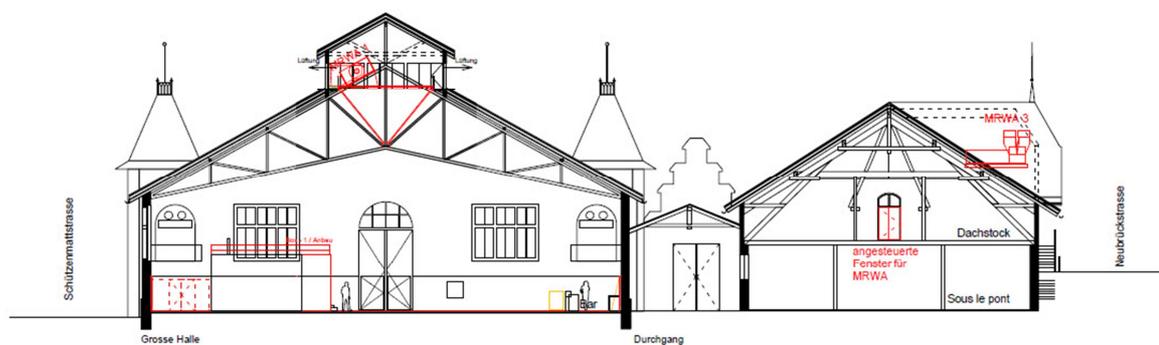
5.1. Raumklima

Bereits in einem frühen Projektstadium zeigte sich, dass der Vorschlag der Studie des Vereins mit dem Einbau einer Bodenisolierung die Ansprüche der Nutzerschaft kaum zu erfüllen vermag. Ausgehend von der vorhandenen raumklimatischen Situation ergaben nähere Untersuchungen neue Erkenntnisse in punkto Ursachen und Wirkungen. Das hauptsächliche Problem der Nutzenden besteht in der Tatsache, dass besonders in den Übergangszeiten Frühling und Herbst im Vergleich zu den Aussentemperaturen im Arbeitsbereich der Halle übermässig lange Zeit unangenehm kalte Verhältnisse bestehen. Nähere bauphysikalische Abklärungen ergaben, dass es sich bei dieser

5.3. Maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (MRWA)

Seit mehreren Jahren geltende Brandschutzvorschriften und -richtlinien fordern für die Grosse Halle und den Dachstock eine maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlage (MRWA). Eine solche Anlage dient im Brandfall der Personensicherheit, da sie für einen raschen Abzug lebensgefährlicher Rauchgase und Hitze sorgt.

Die Planung und Erstellung von MRWA-Anlagen ist relativ aufwändig und wird an eine Qualitätssicherung im Brandschutz gebunden. Das Ergebnis der Projektierung ergibt für die Grosse Halle zwei starke Ventilatoren im Bereich des Dachreiters, sowie Nachströmöffnungen über mehrere Fenster im unteren Gebäudeteil (siehe Schemaschnitt unten). Diese Installationen erfordern eine Verstärkung der elektrischen Hauptzuleitung zur Reitschule, eine mit der Brandmeldeanlage verbundene Steuerung, sowie die automatisierte mechanisierte Bedienung der Nachströmöffnungen. Die Gewichtslasten der Geräte erfordern eine geringfügige statische Verstärkung des Stahltragwerks im Dachbereich.



Schemaschnitt mit Anordnung der MRWA-Anlagen

5.4. Instandsetzungen

Im Zusammenhang mit den oben beschriebenen vorgesehenen baulichen Anpassungen drängen sich ergänzende Instandsetzungen an der vorhandenen Bausubstanz auf. Für die grossen Eingangstore genügen gelegentliche Reparaturarbeiten nicht mehr. Der intensive Betrieb hat seine Spuren hinterlassen. Zusätzliche Verstärkungen, insbesondere am Haupteingangstor, sind zum heutigen Zeitpunkt unumgänglich geworden. Vor der Montage der MRWA-Geräte im Bereich des Stahltragwerks im Dachbereich sind sinnvollerweise die Erneuerung der Oberflächenbehandlungen zum Korrosionsschutz an der ganzen Konstruktion vorzunehmen. Die Notwendigkeit dieser Massnahme wurde durch ein Gutachten eines Bauingenieurs bekräftigt. Damit warme Luftpolster nicht durch Undichtigkeiten unkontrolliert entweichen können, sind Ergänzungen der Verkleidungen an der Dachlaterne notwendig.

5.5. Ausstattung

Damit der Betrieb vom Verein gemäss den Bedingungen des Leistungsvertrags aufrechterhalten werden und wichtigen Anforderungen der Nutzenden besser entsprochen kann, sind im Projekt Ausstattungen enthalten. Diese umfassen den Ersatz von Akustikvorhängen, die Anschaffung eines aufrollbaren Tanzbodenbelags, eine Ersatzbeschaffung der vorhandenen Hebebühne, die Erneuerung der bestehenden Baireinrichtungen, Anpassungen des Büroarbeitsplatzes sowie den Ersatz von Beleuchtungskörpern.

6. Bauliche Massnahmen IKuR

Analog der Grossen Halle ist für den Dachstock ebenfalls eine maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlage erforderlich. Für die Grösse des Raums und die vorgesehene maximal mögliche Be-

legungsdichte pro Anlass genügt im Dachstock jedoch ein einziger Ventilator, welcher mit einfacheren Montagemitteln im Quergiebel des Gebäudes Platz findet. Als Nachströmöffnung dient die Balkontüre zum Vorplatz. Gebäudeversicherung und Denkmalpflege haben den gefundenen Lösungen soweit zugestimmt.

Mit einfachen lokalen Eingriffen zur Verbesserung der Aussteifung und der Abstützung von Wänden und nichttragenden Bauteilen soll das Gebäude erdbebensicher gemacht werden. Ausserdem erfolgen an der Dacheindeckung und an der Blitzschutzanlage kleinere Instandsetzungen.

7. Sanierung Kanalisation

Nach Aussagen der Nutzerschaft bestehen teilweise Funktionsbeeinträchtigungen und Geruchsbelästigungen durch das Kanalisationsnetz. Eine umfassende Untersuchung hat gravierende Mängel in der Grundstückentwässerung ergeben. Der Hauptstrang durch den Hof, etliche Anschlussleitungen und Dachwasserleitungen erfordern eine Sanierung mittels Schlauchrelining. Dies ist ein übliches Verfahren zum Aufbringen einer neuen dichten inneren Kunststoffschicht im bestehenden Abflussrohr. Für die Küche des Restaurants „Sous Le Pont“ muss den gesetzlichen Vorgaben entsprechend ein Öl-/Fettabscheider eingebaut werden. Einige Anschlussleitungen aus der Zeit der letzten Sanierung der Reitschule im Jahr 2004 benötigen keine neuen Massnahmen. Durch das vorgesehene Baubewilligungsverfahren ist die behördliche Auflage zum Nachweis einer intakten Gebäudekanalisation zu erwarten.



Reitschule; Vorplatz und Grosse Halle (Foto Stadtbauten Bern)

8. Kosten und Finanzierung

8.1. Anlagekosten

Das vorliegende Projekt zeigt im Vergleich zum Lösungsvorschlag seitens des Vereins wirkungsvollere Massnahmen bei tieferen Kosten auf, insbesondere bei den raumklimatischen Verbesserungsmaßnahmen. Zudem konnten mit dem Verzicht auf den Ersatz einer bestehenden Infrastrukturbox Kosteneinsparungen erzielt werden. Im Verlaufe der Projektierung wurde das Projekt jedoch mit notwendigen Instandsetzungsmassnahmen sowie mit Ausstattungsmassnahmen in der Grosse Halle ergänzt.

Die Anlagekosten der baulichen Anpassungen in der ganzen Reitschule betragen 2,798 Mio. Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von rund $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 3,0 Mio. Franken.

8.2. Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	165 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	1 707 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	160 000.00
BKP 5 Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Reserven)	Fr.	566 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	200 000.00
<hr/>		
Total Anlagekosten		2 798 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag 10 % BKP 1 - 4)	Fr.	202 000.00
<hr/>		
Baukredit (Kostendach)	Fr.	3 000 000.00

*Kostenindex Hochbau, Espace Mittelland, Oktober 2015, 101.9 Punkte, MwSt. inbegriffen

Die bewilligten Projektierungskosten in Höhe von Fr. 150 000.00 sind im Baukredit enthalten.

8.3. Kostenüberprüfung

Eine Kostenanalyse bei einem solchen Bauvorhaben ist nicht ganz einfach. Die Baukosten lassen sich nicht mit Vergleichsprojekten plausibilisieren, da der Eingriffsgrad zu individuell ist. Deshalb ist bei jenen Baumassnahmen, welche mit Benchmarkpreisen überprüft werden können, eine Kostenplausibilisierung erfolgt. Namentlich sind das die Infrastrukturboxen, der Rohbau 1, Ausbau 2, die Bodenbeläge, die technischen Anlagen und den Frankenkostenkennwert über die Geschossfläche. Bei sämtlichen oben genannten Bauarbeiten liegen die angegebenen Kosten im unteren Drittel, jedoch maximal bei der Hälfte unserer Benchmarkpreise. Die überprüfbaren Kosten sind plausibel und nachvollziehbar.

8.4. Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Im September 2012 beschloss der Gemeinderat, dass den stadtnahen Dritten mit Leistungsvertrag die Raumkosten wie der Stadtverwaltung berechnet werden. Diese Regelung kommt für die Grosse Halle erstmals mit Beginn der neuen Leistungsperiode zur Anwendung und wurde in einem neuen Mietvertrag per 1. Januar 2016 neu geregelt. Die Miete beträgt im unsanierten Zustand Fr. 151 472.55 oder rund Fr. 54 000.00 weniger als bis 31. Dezember 2015. Dieser Mietzins kommt zur Anwendung bis zur erfolgten Sanierung.

Für den Verein Trägerschaft Grosse Halle als Nutzer erhöhen sich die Mietfolgekosten zugunsten der Stadt wie folgt:

Mietkosten pro Jahr seit 1. Januar 2016	Fr. 151 472.55
Mietkosten pro Jahr nach erfolgter Sanierung	Fr. 190 436.55
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr. 38 964.00

Die gesamten Mietkosten bleiben damit auch nach der Sanierung innerhalb des vom Stadtrat bewilligten Verpflichtungskredit (SRB 2016-230 vom 7. April 2016) vorgegebenen Rahmens (vgl. Punkt 3.3). Die Betriebskosten werden direkt von der Mieterin bezahlt und werden sich aufgrund der baulichen Anpassungen nicht wesentlich verändern. Der Mietzins für die Massnahmen im Bereich IKuR wird nicht angepasst, dieser ist an den laufenden Leistungsvertrag gekoppelt.

8.5. Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalkosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent und im Bereich Mobilien 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	3 000 000.00	2 868 000.00	2 736 000.00	112 000.00
Abschreibung 4 %	112 000.00	112 000.00	112 000.00	112 000.00
Abschreibung 10 %	20 000.00	20 000.00	20 000.00	0.00
Zins 2.31 %	69 300.00	66 255.00	63 200.00	2 585.00
Kapitalfolgekosten	201 300.00	198 255.00	195 200.00	114 585.00

9. Voraussichtliche Termine

Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	August 2016
Baueingabe	Januar 2017
Baukreditgenehmigung durch Stadtrat	1. Quartal 2017
Baubeginn frühestens	Herbst 2017
Bauende voraussichtlich	Winter 2018

Die Baumassnahmen erfolgen etappiert und werden mit den Vereinen Grosse Halle und IKuR koordiniert. Dabei wird wenn immer möglich auf die beiden Betriebe Rücksicht genommen. Dies bedeutet, dass Bauarbeiten in der Grossen Halle tendenziell in den Wintermonaten, in den Räumlichkeiten der IKuR jedoch eher in den Sommermonaten erfolgen werden.

10. Fakultatives Referendum

Die Beschlusseziffer 2 (Baukredit) unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Reitschule: Bauliche Anpassungen; Baukredit.
2. Für die baulichen Massnahmen wird ein Baukredit von Fr. 3 000 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB15-020, bewilligt. Darin enthalten sind die Projektierungskosten von Fr. 150 000.00.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 21. Dezember 2016

Der Gemeinderat