

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 20. Dezember 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 707648
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Gesamtsanierung Verwaltungsgebäude, Sulgeneckstrasse 70 / 70a, Bern Verpflichtungskredit für die Projektierungsarbeiten

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Vorgehen	3
3.3	Bauliche Anforderungen	3
3.4	Betriebliche Anforderungen	4
3.5	Alternativen und Folgen eines Verzichtes	4
4	Finanzielle Auswirkungen	4
4.1	Kostenübersicht	4
4.2	Finanzierung	4
4.3	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	5
4.4	Voraussichtliche Investitionskosten und Einsparungen	5
5	Termine	5
6	Antrag	5



1 Zusammenfassung

Mit dem beantragten Kredit von **CHF 1'400'000.--** soll die Projektierung der Gesamtanierung des Verwaltungsgebäudes an der Sulgeneckstrasse 70 / 70a (inkl. Einstellhalle) gestartet und bis zur Baubewilligung finanziert werden. Das durch die Erziehungsdirektion (ERZ) genutzte Gebäude ist baulich in einem schlechten Zustand und muss dringend instand gesetzt werden.

Die Instandsetzungsarbeiten betreffen die energetische und technische Sanierung inkl. der notwendigen Anpassungen im Bereich der Erdbbensicherheit und des Brandschutzes. Zudem ist der Bau einer Photovoltaikanlage eingeplant.

Nicht mehr den heutigen Ansprüchen einer modernen Arbeitsplatzgestaltung entsprechen auch die kleinteiligen Büroräumlichkeiten, weshalb die Sanierung zum Anlass genommen wird, moderne und grosszügige Arbeitslandschaften zu schaffen. Diese Verdichtung der Büroflächen wird eine örtliche Zusammenführung des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes (MBA) mit der Zentralverwaltung der ERZ erlauben. Das MBA ist heute an der Kasernenstrasse 27 in einem Mietobjekt untergebracht. Der entsprechende Mietvertrag wird nach dem Auszug des MBA gekündigt werden können, wodurch sich jährlich rund CHF 500'000.-- an Mietkosten werden einsparen lassen.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 32 und 33
- Verordnung vom 27. November 2002 über die Organisation und die Aufgaben der Erziehungsdirektion (OrV ERZ; BSG 152.221.181), Art. 9 und 11
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.

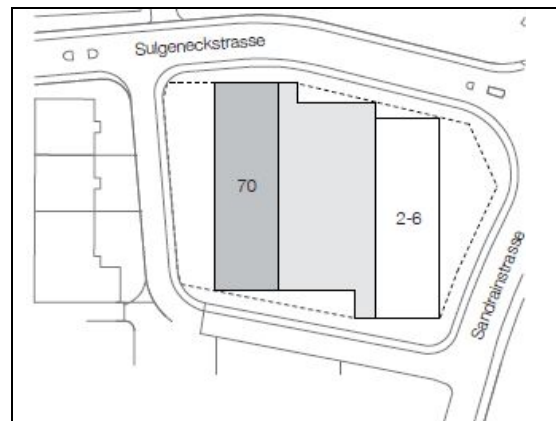
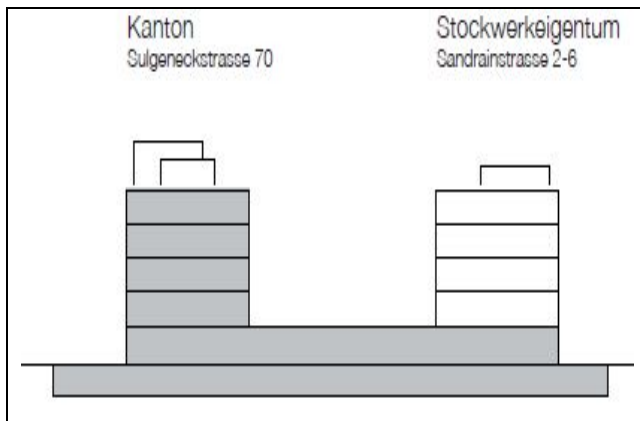
3 Beschreibung des Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Die ERZ ist im Marziliquartier in Bern in einem 1974 und 1975 erbauten Gebäudekomplex untergebracht. Dieser umfasst – wie die Abbildung auf der nächsten Seite illustriert – zwei viergeschossige, parallel zueinander stehende Gebäuderiegel (Sulgeneckstrasse 70 und Sandrainstrasse 2–6) über einem verbindenden Sockelgeschoss. Zum Gebäudekomplex gehört zudem eine Einstellhalle (Sulgeneckstrasse 70a).

Das Sockelgeschoss, und das Gebäude (samt Einstellhalle) an der Sulgeneckstrasse sind im Eigentum des Kantons Bern (graue Fläche auf der Abbildung). Letzteres beinhaltet auch zehn Wohnungen, die ebenfalls saniert werden. Zudem soll im Rahmen der Projektierung geprüft werden, ob und inwieweit die Wohnungen in Büroräumlichkeiten umfunktioniert werden können.

Die Wohneinheiten an der Sandrainstrasse 2 bis 6 über dem Sockelgeschoss gehören als Stockwerkeigentum verschiedenen Eigentümern. Sie sind von der Instandsetzung nicht betroffen.



Quelle: wbarchitekten, Bern

Das als schützenswert eingestufte Gebäude an der Sulgeneckstrasse 70 ist als Skelettbau konzipiert, mit ausragenden, horizontal verlaufenden Betonbändern und zurückliegenden Fensterfronten. Nach dem Einbau von Zwischenwänden im Erdgeschoss im Jahr 1984 wurden nur noch Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Das Verwaltungsgebäude ist heute in einem schlechten baulichen Zustand, mit erheblichen energetischen und technischen Mängeln. Die Erdbebensicherheit und der Brandschutz entsprechen nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Vorschriften.

Auch die Büroräume werden den modernen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Die Zellenbüros bieten praktisch keine Flexibilität in der Arbeitsplatzgestaltung und erlauben keine verdichtete Nutzung. Zudem wurde das Gebäude – dem damaligen Trend entsprechend – mit überdurchschnittlich grosszügigen Verkehrsflächen konzipiert (Gänge, Treppen), die ein grosses Potenzial für eine Verdichtung bieten. Diese Möglichkeiten sollen nun genutzt werden.

3.2 Vorgehen

Das noch zu evaluierende Planungsteam soll ab April 2018 mit den Projektierungsarbeiten bis und mit Baubewilligungsverfahren starten. Auf der Basis des Bauprojekts und des Kostenvoranschlags soll danach der Ausführungskredit beantragt und im Jahr 2021 mit der Realisierung begonnen werden. Die Planung sieht eine Inbetriebnahme im Jahr 2023 vor.

Für die Dauer der Sanierung wird ein Provisorium nötig werden. Als Alternative käme einzig eine Etappierung der Baumassnahmen in Betracht, doch dies würde die effektive Bauzeit wesentlich verlängern, die Kosten deutlich erhöhen und sich negativ auf die Produktivität der betroffenen Mitarbeitenden auswirken.

3.3 Bauliche Anforderungen

Das Verwaltungsgebäude Sulgeneckstrasse 70 / 70a soll energetisch und technisch im Standard Minergie-Eco nach den Richtlinien der Systemtrennung saniert werden. Der Bau einer Photovoltaikanlage wird eingeplant. Die Erdbebensicherheit und der Brandschutz sind gemäss den gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten. Soweit Schadstoffe vorhanden sind, müssen sie entfernt und fachgerecht entsorgt werden. Durch einfache bauliche Massnahmen sind die Arbeitsplätze neu anzuordnen und zu verdichten. Dies soll die Schaffung von rund 125 zusätzlichen Arbeitsplätzen ermöglichen.

3.4 Betriebliche Anforderungen

Die Schaffung einer modernen, verdichteten Arbeitslandschaft soll die Integration des heute extern untergebrachten Mittelschul- und Berufsbildungsamtes (MBA) in das Hauptverwaltungsgebäude der ERZ erlauben. Durch die Verdichtung werden dafür rund 125 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Gesamthaft sollen an der Sulgeneckstrasse 70 nach der Grossinstandsetzung rund 354 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

3.5 Alternativen und Folgen eines Verzichtes

Es bestehen keine sinnvollen Alternativen, denn ohne Gesamtsanierung könnte der Wert der kantonalen Liegenschaft nicht nachhaltig gesichert werden und jedes weitere Zuwarten würde die späteren Sanierungskosten erhöhen.

Ein Verzicht widerspräche den Grundsätzen einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Immobilienverwaltung und der Kanton setzte sich der Kritik aus, er erfülle als Eigentümer die Sicherheits- und Umweltvorgaben nicht. Die Betriebs- und Nebenkosten könnten nicht gesenkt werden und das attraktive Verdichtungspotenzial bliebe ungenutzt – und damit auch die Chance einer örtlichen Integration des MBA in die Zentralverwaltung der ERZ.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. April 2017, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 122.3 Punkte

Gesamte Planungs- und Projektierungskosten	CHF	1'500'000.00
davon:		
– Planungs- und Vorbereitungsarbeiten	CHF	100'000.00
– Vorprojekt	CHF	400'000.00
– Bauprojekt	CHF	900'000.00
– Bewilligungsverfahren	CHF	100'000.00
Total	CHF	1'500'000.00
abzüglich bereits bewilligte Ausgaben für Planung und Vorarbeiten (Ausgabenbewilligung AGG vom 19. Oktober 2017)	– CHF	100'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	1'400'000.00
Zu bewilligender Kredit	CHF	1'400'000.00

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der voraussichtlich mit den unter Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird.

4.3 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Investitionen von CHF 1.5 Mio. fallen in die Anlageklasse 'Anlagen im Bau'.

Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen sowie zur Nutzungsdauer und Abschreibung können erst im Ausführungskredit gemacht werden.

4.4 Voraussichtliche Investitionskosten und Einsparungen

Die Investitionskosten der Gesamtsanierung Sulgeneckstrasse 70 / 70a werden nach heutigen Erkenntnissen grob auf rund CHF 30,5 Mio. geschätzt (inkl. Mehrwertsteuer, Reserven und Provisorien / exkl. Ausstattung zulasten ERZ).

Nach der räumlichen Integration des MBA können die Zumiete an der Kasernenstrasse 27 gekündigt und CHF 500'000.-- p.a. eingespart werden.

Die Projektierung löst weder Folgekosten aus noch hat sie personelle Auswirkungen.

5 Termine

Die aktuelle Planung geht von folgenden Terminen aus:

Vorbereitung Projektierung, Auswahl Planerteam	bis März 2018
Genehmigung Projektierungskredit durch GR	März 2018
Projektierung bis Baueingabe (18 Mt.)	bis September 2019
Genehmigung Ausführungskredit durch GR	März 2020
Ablauf Referendumsfrist	August 2020
Ausschreibung (rund 9 Mt.)	bis Juli 2021
Ausführung (rund 20 Mt.)	bis April 2023
Inbetriebnahme	Mai 2023

6 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschluss zuzustimmen.

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Situationsplan