



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 13. Mai 2020
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2020.BVD.421
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Schänzlihalde 31, Schule für Gestaltung Bern Biel, Gesamtanierung, Verpflichtungskredit für die Projektierung

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Bedarfsnachweis	3
3.3	Projektbeschreibung	4
3.4	Bauliche Anforderungen	4
3.5	Vorgehen	4
3.6	Wirtschaftlichkeit	5
3.7	Alternativen und Folgen eines Verzichts	5
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	5
4.1	Kostenübersicht	5
4.2	Finanzierung	6
4.3	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	6
4.4	Voraussichtliche Investitionskosten und Folgekosten	6
4.5	Abweichungen zur gesamtkantonalen Investitionsplanung	6
5.	Termine	7
6.	Antrag	7

1. Zusammenfassung

Das Gebäude Schänzlihalde 31 in Bern wurde in den Jahren 1968 bis 71 für die Kunstgewerbeschule errichtet und letztmals 1988 erweitert. Der Bau weist erheblichen Sanierungsbedarf auf und entspricht nicht mehr den betrieblichen und räumlichen Anforderungen der heutigen Schule für Gestaltung Bern/Biel (SfGBB). Die Schänzlihalde 31 liegt an optimaler Lage und ist als Schulgebäude sehr gut geeignet. Das Gebäude soll deshalb mit Blick auf eine langfristige Nutzung saniert und betrieblich optimiert werden. Geplant ist, dass die SfGBB auch in Zukunft den Grossteil ihrer Ausbildungsgänge an der Schänzlihalde 31 durchführt.

Die Anforderungen an das Sanierungsvorhaben sind komplex. Das Gebäude befindet sich an prominenter Lage am Aarehang und ist im Bauinventar der Denkmalpflege der Stadt Bern unter den erhaltenswerten Objekten aufgeführt. Insbesondere bei der Sanierung der geschützten, aber bautechnisch nicht mehr genügenden Fassade, sind konträre Zielsetzungen einzubinden.

Mit dem beantragten Kredit von CHF 4.750 Mio. sollen die Projektierung der Gesamtsanierung sowie die Ausschreibungen finanziert werden.

Das Gebäude wird für die Baumassnahmen geräumt und nach Abschluss der Sanierung voraussichtlich im 2026 wieder bezugsbereit sein.

2. Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 14.06.2005 über die Berufsbildung, die Weiterbildung und die Berufsberatung (BerG; BSG 435.11); Art. 51
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (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 Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Das Objekt Schänzlihalde 31 in Bern wurde 1970 erbaut und 1988 erweitert. Im Zuge der Kantonalisierung der Berufsschulen ging das denkmalgeschützte Gebäude Ende 2002 ins Eigentum des Kantons über. Das Gebäude ist am Ende seiner Nutzungsdauer angelangt und muss umfassend saniert werden. Sicherungsmassnahmen zur Gewährleistung der Personensicherheit im Bereich der Fassade mussten bereits durchgeführt werden.

Aus immobilienstrategischer Sicht soll der Standort langfristig beibehalten werden. Im Hinblick auf die notwendige Gesamtsanierung wurden die Standortfrage und der zukünftige Flächenbedarf der SfGBB geklärt. Die Gesamtsanierung des Gebäudes Schänzlihalde 31 steht im Einklang mit der Schulraumstrategie 2030 des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes der Erziehungsdirektion.

Die Schule für Gestaltung Bern und Biel ist eine der wenigen Schulen für Gestaltung in der Schweiz. Die demografische Entwicklung zeigt eine mittelfristige Zunahme der Schulabgänger, v.a. im städtischen Raum. Die Schule für Gestaltung bietet gut nachgefragte, zukunftsorientierte Berufsfelder an, weshalb mit einer steigenden Anzahl Lernender gerechnet wird. Um den sich stets wandelnden Anforderungen der Berufsfelder nachhaltig Rechnung zu tragen, wird bei der Sanierung ein möglichst flexibles Raumkonzept geschaffen.

Die Schule schätzt den durch die zwei Standorte Bern und Biel entstehenden kulturellen Mehrwert und will diesen auch zukünftig erhalten. Der Standort Biel soll unverändert weitergeführt werden. Das Gebäude an der Schänzlihalde in Bern weist grundsätzlich eine gute Grundstruktur für den Schulbetrieb aus. Bei einer Fläche von 9'450m² können hier alle Hauptnutzungen untergebracht werden. Der SOLL-Bedarf zeigt jedoch, dass mit einem Mehrbedarf an Nutzfläche von rund 1'200m² zu rechnen ist. Dieser ergibt sich vor allem aus den zusätzlich benötigten Flächen für die Bibliothekserweiterung, zusätzlichen Arbeitsplätzen und Gruppenräumen für Lernende, zusätzlichen Spezialräumen (z.B. Ateliers, Materialarchiv und Farblabor) und zusätzlich notwendigen Lagerflächen. Neue Lehrformen gehen mit zusätzlichem Raumbedarf einher. Der einstige Frontalunterricht benötigte weniger Raum als der handlungskompetenzorientierte Unterricht, wie er heute in den Bildungsverordnungen gefordert wird.

Die Bibliotheksfläche wird um ca. 200m² erweitert, um die im 2019 vollzogene Integration der Fachbibliothek Gestaltung aus dem Kornhaus umzusetzen. Die Fachbibliothek Gestaltung ist seit 2011 im Besitz des Kantons. Durch ihre Integration in die bestehende Bibliothek an der Schänzlihalde, werden zwei thematisch eng verwandte Bibliotheken zusammengefasst. Dies führt dazu, dass in der Gesamtbetrachtung die benötigte Fläche sowie der Bewirtschaftungsaufwand optimiert werden.

Im Rahmen einer Potentialstudie wurde die Aufstockung und Erweiterung des Hauptgebäudes zur Deckung des Flächenmehrbedarfs untersucht. Eine Erweiterung des Gebäudebestandes lässt sich jedoch nach den heute geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen nicht realisieren. Ergänzend zur Schänzlihalde soll deshalb ein weiterer Standort bezogen werden. Als Zweitstandort geprüft wird namentlich die Schedhalle auf dem Areal gibb Lorraine, die im Zuge des Wegzugs der TF Bern frei werden wird.

3.2 Bedarfsnachweis

Im Rahmen einer Zustandsanalyse wurde der Sanierungsbedarf des Schulgebäudes umfassend ermittelt. Bedarf besteht insbesondere im Bereich der Gebäudehülle, der Haustechnik, des Raumklimas und des Schallschutzes. Darüber hinaus sind Massnahmen zu Gewährleistung der Personensicherheit erforderlich, diese betreffen die Erdbebenertüchtigung, den Brandschutz, Schadstoffvorkommen und Absturzsicherungen. Zahlreiche Bauteile und Anlagen haben die erwartete Nutzungsdauer überschritten. Der Standard der Gebäudehülle, der Haustechnik, des Tragwerkes und verschiedener Ausbaufunktionen entspricht nicht mehr den heute gültigen Normen und Vorschriften.

Teile der Gebäudehülle sind bereits nicht mehr funktionstüchtig und für den Unterhalt und die Reparatur der speziell konstruierten Drehflügel Fenster sind keine Ersatzteile mehr verfügbar. Die Fenster sind verzogen, teilweise erlauben offene Fugen den direkten Blick ins Freie. Die Mechanik zum Arretieren der Drehflügel ist teilweise defekt. Durch unkontrolliertes Drehen oder Verklemmen der Flügel besteht Verletzungsgefahr, auch sind bereits einzelne Fensterflügel heruntergefallen. Aus diesem Grund sind zur Sicherung der Fassade Netze installiert und der Zustand der Fassade wird engmaschig überwacht.

3.3 Projektbeschreibung

Das Projekt umfasst folgende Elemente:

Gesamtsanierung

Dabei sind insbesondere die Gebäudehülle (Anforderungen Energie / Behaglichkeit) unter Berücksichtigung der Denkmalpflege sowie die Problematik Erdbebensicherheit und Brandschutz zu bearbeiten. Weiter sind die Anforderungen seitens der Schule hinsichtlich der optimalen Unterbringung des Raumprogramms zu berücksichtigen.

Erweiterung

Der Bibliotheksanbau von 1988 soll demontiert und mit der maximal möglichen Fläche neu gebaut werden. Die horizontale und vertikale Erweiterbarkeit soll hier bei der Positionierung der Erschliessung für den nächsten Nutzungszyklus mitgedacht werden, ohne jedoch zum jetzigen Zeitpunkt Vorinvestitionen zu tätigen. Eine eventuelle Erweiterung erfordert zunächst eine Änderung der heute geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen.

3.4 Bauliche Anforderungen

Im Projekt werden eine klare Ausrichtung auf die Funktionalität und eine hohe Wirtschaftlichkeit sowohl bei den Investitions- als auch bei den Lebenszykluskosten verlangt. Dazu werden klare Kosten- und Flächenvorgaben gemacht. Die Sanierung muss nachhaltig und energieeffizient sein und betrieblich überzeugen.

Kantonale Baustandards, wie die Systemtrennung mit Bauteiltrennung (für die spätere Erweiterbarkeit und Nutzungsflexibilität) und Minergie-P-ECO werden vorgegeben. Soweit machbar und zweckmässig, wird Ingenieurholzbau für Neubauteile bevorzugt.

Der Gebäudebestand wird im Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswertes Objekt geführt. Der Denkmalwert steht zum Teil im Zielkonflikt zur Erfüllung der bautechnischen Vorgaben. Die Sanierung erfordert eine entsprechende Interessenabwägung mit objektspezifischen Lösungsansätzen.

Die detaillierten baulichen Anforderungen werden zu Beginn der Projektierungsphase präzisiert und im Verlauf der Projektierung im Detail erarbeitet.

3.5 Vorgehen

Um eine Auswahl geeigneter Lösungen zu erhalten, wurde als erster Schritt ein Studienauftrag gemäss SIA Ordnung 143 als Projektstudie mit Folgeauftrag im selektiven Verfahren initiiert. Gegenstand des selektiven Verfahrens ist die architektonische und bautechnische Sanierung der Gebäudehülle in engem Zusammenhang mit Lösungen für die haustechnischen Anlagen. Es ist vorgesehen, die Verfasser des vom Preisgericht empfohlenen Siegerprojektes gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. i ÖBV freihändig mit der weiteren Bearbeitung der Bauaufgabe (Projektierung inkl. Baubewilligungsverfahren und Ausschreibung) zu beauftragen. Der Auftrag soll nach Abschluss des Studienauftrags, voraussichtlich im März 2021, erfolgen.

Der Sanierungsaufwand ist umfassend und macht eine Auslagerung des Schulbetriebes erforderlich. Nähere Angaben dazu werden im Ausführungskredit erfolgen.

3.6 Wirtschaftlichkeit

Ein Investitionsvergleich zeigt auf, dass eine Sanierung des bestehenden Gebäudes kostengünstiger ist als ein Neubau «auf der grünen Wiese». Für die Sanierung einschliesslich einer geschätzten Summe für die notwendigen Provisorien werden Kosten in Höhe von circa CHF 57.00 Mio. veranschlagt. Ein vergleichbarer Neubau (ohne Landerwerb) wird auf circa CHF 84.00 Mio. geschätzt.

3.7 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Bei Verzicht auf die Gesamtsanierung, ist der Schulbetrieb gefährdet, sollte die Haustechnik aussteigen oder wenn Sofortmassnahmen zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit der Anlagen und Gebäudeteile nicht mehr ausreichen. Nur mit einer Gesamtsanierung kann die Gebäudesubstanz erhalten und die Nutzbarkeit des Gebäudes längerfristig sichergestellt werden.

Aufgrund der geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen sind Ersatzbauten oder Erweiterungen nicht realisierbar.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. Oktober 2019 Jahr, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 124.7 Punkte

Gesamtkosten für Planung und Projektierung	CHF	5'210'000
Kosten für Studienauftrag	CHF	460'000
Projektierungskosten	CHF	4'750'000
Davon		
– Vor- und Bauprojekt	CHF	2'820'000
– Baubewilligungsverfahren	CHF	235'000
– Ausschreibung	CHF	1'695'000
Total	CHF	5'210'000
abzüglich Ausgaben für den Studienauftrag (Ausgabenbewilligung BVD vom 21. November 2019)	– CHF	460'000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	4'750'000
zu bewilligender Kredit		4'750'000

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

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird, die im Voranschlag und Finanzplan der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt sind.

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

Die Angaben befinden sich in der Beilage "Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung".

4.4 Voraussichtliche Investitionskosten und Folgekosten

Die Investitionskosten für die Gesamtsanierung werden auf CHF 38.4 bis CHF 48.0 Mio. geschätzt. Die Kostenangabe versteht sich inkl. Zuschläge aufgrund des frühen Projektstandes und Reserven.

Zusätzlich werden Kosten anfallen für:

- die Ausstattung, diese gehen zulasten des Budget der BKD und werden mit dem Ausführungskredit beantragt.
- ein noch näher zu bestimmendes Provisorium, allenfalls im Rahmen eines mehrfach nutzbaren Wechselstellungsobjekts.
- einen Zweitstandort zur Deckung des Raummehrbedarfs in Bern.

Die Projektierung löst keine direkten Folgekosten aus.

Die Sanierung wird eine Auslagerung des Betriebs erfordern. Diese Folgekosten können derzeit noch nicht abschliessend beziffert werden. Da in den nächsten Jahren mehrere Grosssanierungen im Raum Bern mit einem ähnlichen Provisoriumsbedarf anstehen, soll für die Suche, Anbindung und Bereitstellung eines mehrfach nutzbaren Provisoriums ein separates Projekt erarbeitet und zur Finanzierung beantragt werden. Damit wird für die absehbaren Provisoriumsbedürfnisse eine wirtschaftlichere Lösung als kostspielige temporäre Provisorien im Einzelfall angestrebt. Vor Einholung des Ausführungskredites im vorliegenden Fall wird dieses Projekt entschieden sein. Sofern es nicht bewilligt werden sollte, müssten wie üblich im Ausführungskredit die Mittel für das Provisorium bewilligt werden.

4.5 Abweichungen zur gesamtkantonalen Investitionsplanung

In der Gesamtkantonalen Investitionsplanung vom 21. August 2019 sind CHF 52.0 Mio. für die Gesamtsanierung inkl. eines kleinen Provisoriums eingestellt. Das Projekt ist basierend auf Kennwerten in die Planung aufgenommen worden. Angenommen worden ist insbesondere, dass die Sanierung zumindest teilweise unter Betrieb stattfindet und Provisorien in kleinem Umfang vor Ort bereitgestellt werden können. Mit dem Abschluss der Zustandsanalyse und dem Vorliegen des Raum- und Betriebskonzeptes konnten die Zahlen konkretisiert werden. Es zeigte sich, dass das Gebäude für eine Sanierung im notwendigen Umfang komplett geleert werden muss. Die engen Platzverhältnisse erlauben kein umfassendes Provisorium vor Ort.

Die Gesamtkostenschätzung von CHF 38.4 bis CHF 48.0 Mio. beinhaltet neu nur noch die Gesamtsanierung ohne Provisorien, da derzeit die Ausgestaltung des Provisoriums noch ungewiss ist und auch eine Mietlösung möglich erscheint (vgl. Ziffer 4.4).

5. Termine

Die aktuelle Planung geht von folgenden Terminen aus:

Studienauftrag	bis Februar 2021
Projektierungskredit GR	September 2020
Ausführungskredit GR	Juni 2022
Baubewilligung	Herbst 2022
Realisierung	2024–2025
Inbetriebsetzung	Anfang 2026

6. Antrag

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

Beilagen

- Beschlussentwurf