



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 12. Mai 2021
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2019.BVE.14311
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Hodlerstrasse 7, Amthaus, Instandsetzung Fassaden, Erdbebensicherheit und Sanierung Haustechnik Verpflichtungskredit für die Ausführung

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage und Bedarfsnachweis	3
3.2	Sanierung Amthaus	3
3.2.1	Gebäudehülle	3
3.2.2	Erdbebenertüchtigung, Brandschutz und Instandsetzung Innenbereich	4
3.2.3	Gebäudetechnik	4
3.3	Betriebsspezifische Ausstattung, Projektunterstützung und IT (zulasten Justiz)	4
3.4	Provisorium Kasernenstrasse	5
3.4.1	Verzicht auf Etappierung der Sanierung	5
3.4.2	Mietobjekt	5
3.4.3	Miete / Marktüblichkeit	5
3.4.4	Mieterausbau inkl. Sicherheitsinstallationen	6
3.4.5	Gefangenentransport (SID-AJV)	6
3.4.6	Bewachung und Betreuung eingewiesener Personen im Provisorium (SID-KAPO)	6
3.4.7	Geprüfte Einsparpotenziale	7
3.5	Alternativen und Folgen eines Verzichts	8
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	9
4.1	Kostenübersicht	9
4.2	Finanzierung	10
4.3	Kostenentwicklung	10
4.4	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	11
4.5	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	11
4.6	Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung	12
5.	Termine	12
6.	Antrag	12

1. Zusammenfassung

Das historische Gebäude des Amthauses wurde letztmals im Jahr 1981 umfassend saniert und mit einem Anbau erweitert. Das Amthaus beinhaltet Büroräume, neun Gerichtssäle und zwölf Einvernehmeräume. Seit der Justizreform 2011 wird das Gebäude vom Regionalgericht Bern-Mittelland (Strafabteilung), der Staatsanwaltschaft Region Bern-Mittelland, der Jugendanwaltschaft, der Staatsanwaltschaft für besondere Aufgaben und dem kantonalen Zwangsmassnahmengericht genutzt. Die neue Nutzung bedingte seinerzeit verschiedene bautechnische Massnahmen im Gebäudeinnern. Anstehende Instandsetzungsarbeiten wurden bewusst ausgeklammert. Sie können nicht weiter hinausgeschoben werden und sollen in den Jahren 2022 bis 2023 erfolgen.

Die geplanten Arbeiten umfassen die Sanierung der Gebäudehülle, die energetische Sanierung des Anbaus, notwendige Massnahmen im Bereich der Erdbenenertüchtigung und des Brandschutzes, die Sanierung der Haustechnik und kleinere Instandsetzungen im Gebäudeinnern. Die tiefgreifenden baulichen Massnahmen erfordern – anders als zu Projektbeginn vorausgesehen – eine vollständige, mindestens einjährige Auslagerung des Betriebs während der Bauzeit. Die Provisoriumskosten erhöhen sich entsprechend, indes verkürzt sich durch den Auszug die Bauzeit, was sich positiv auf die Baukosten auswirkt.

Für die temporäre Unterbringung sollen Räumlichkeiten an der Kasernenstrasse 19–21 angemietet und an die spezifischen Anforderungen der Justiz insbesondere betreffend Sicherheit, dem verfassungsmässigen Betrieb und der Wahrung des Amtsgeheimnisses angepasst werden. Die Anmiete der Kasernenstrasse überzeugt einerseits durch eine gut passende Raumstruktur, andererseits durch sehr gute Vertragskonditionen. Der verhandelte Mietpreis liegt mit CHF 105 pro m² deutlich unter dem durchschnittlichen Marktpreis für vergleichbare Angebote. Alternativen zum Mietobjekt wurden geprüft, sie erwiesen sich als weniger wirtschaftlich. Insbesondere bestünde an jedem anderen Standort die Notwendigkeit von zusätzlichen Mieterausbauten bedingt durch die geplante sensible Nutzung.

Mit dem beantragten Kredit von **CHF 33 363 100** (Gesamtkosten von CHF 34 803 100 abzüglich der bereits bewilligten Planungskosten von CHF 60 000 und Projektierungskosten von CHF 1 380 000) sollen die Ausführung der **Instandsetzung des Amthauses** an der Hodlerstrasse 7, die **Anmiete der Kasernenstrasse** 19 und 21 sowie die Kosten für den **Mieterausbau inkl. Sicherheitsmassnahmen**, die projektspezifischen **Ausgaben der Justiz** für die Betriebsprojektleitung, die betriebsspezifische Ausstattung, die nutzerspezifische Gebäudetechnik und den Umzug sowie die zusätzlichen Kosten, die der SID für die **Gefangenentransporte und -betreuung** während der Provisoriumszeit anfallen, finanziert werden.

In den Gesamtkosten sind Mietkosten von CHF 2 388 100 für die gesamte befristete Mietdauer vom 1. März 2022 bis zum 31. Januar 2024 enthalten.

Die rechtzeitige Anmiete der Kasernenstrasse erforderte eine erste Beschlussfassung durch den Regierungsrat, bevor abschliessende Klarheit über die Kostenfolgen des Provisoriums bestand. Für das Provisorium wurde deshalb im März 2021 ein Kostendach in der Höhe von CHF 10 460 100 festgelegt. BVD, JUS und SID haben im Anschluss und im Hinblick auf die Beratung im Grossen Rat Einsparpotenziale geprüft. Die zusätzlichen Abklärungen umfassten die allfällige Mitnutzung von geeigneten Raumstrukturen (insb. Gerichtsräume), die Überprüfung der baulichen und betrieblichen Standards inkl. erwartetem Unterhaltsaufwand, sowie die Konkretisierung der Personalkosten des Amtes für Justizvollzug für Fahrdienste und der Kantonspolizei für die Bewachung und Betreuung des gesicherten Wartebereichs und der nutzerspezifischen Kosten der Justiz. Insgesamt liegen die Kosten für das Provisorium nun rund CHF 0.5 Mio. unter der Vorgabe.

Der vorliegende Beschlussantrag wurde an die in der Zwischenzeit konkretisierten Kosten angepasst und ist mit neu berechneter Kredithöhe erneut durch den Regierungsrat zu verabschieden. Der Beschluss vom 10. März 2021 (RRB 294/2021) wird ersetzt.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

2. Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft (GSOG; BSG 161.1), Art. 6 und 69 Abs. 1
- Polizeigesetz vom 10. Februar 2019 (PolG; BSG 551.1), Art. 9 Abs. 1 lit. c
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; 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 und Bedarfsnachweis

Das Amthaus ist ein historisches Gebäude aus dem Jahr 1900. Im Jahr 1981 wurde es durch einen vom Architekturbüro Atelier 5 konzipierten Anbau erweitert. Der Anbau wurde dem alten Gebäude an der Rückseite angefügt und auf dem Grund des ehemaligen Gefängnisses errichtet. Er wurde aus Stahl und Glas konstruiert und ist von der Strasse her nur in Ansätzen erkennbar. Der historische Charakter des Amthaus blieb bestehen. Das Gebäude ist im Inventar der Denkmalpflege der Stadt Bern als schützenswert eingestuft.

Bereits in den Jahren 2003–2004 wurden erste Sicherheitsmassnahmen getroffen, so wurde beispielsweise eine Loge bei der Staatsanwaltschaft eingebaut. Im Rahmen der Justizreform 2011 wurde die Liegenschaft in den Jahren 2010–2011 für das Regionalgericht Bern-Mittelland, für das kantonale Zwangsmassnahmengericht und für die Staatsanwaltschaften umgebaut. Wegen der neuen Nutzung als Strafgerichtsgebäude stiegen die Anforderungen an die Sicherheit und erforderten zusätzliche bauliche Massnahmen im Gebäudeinnern (Empfangsbereich mit Schleusen, innere Sicherheitszonen etc.). Massnahmen, die für die neue Nutzung nicht zwingend waren, wie die Sanierung der Gebäudehülle, wurden damals bewusst ausgeklammert.

Die Haustechnik, insbesondere die Elektroverkabelung, ist inzwischen veraltet und muss dringend erneuert werden. Zudem entspricht die Erdbeben- und Brandschutzsicherheit nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Vorgaben. Die Fassade des Anbaus weist statische und energetische Mängel auf.

3.2 Sanierung Amthaus

3.2.1 Gebäudehülle

Die Sandsteinfassade des Altbaus ist in einem guten Zustand. Wo nötig werden lediglich defekte Fassadenteile ausgewechselt und reprofiliert. Die Fenster (inkl. textilem Sonnenschutz) werden gemäss historischem Vorbild rekonstruiert und ersetzt.

Der Anbau hingegen muss umfassender instandgesetzt und energetisch saniert werden. Die bestehenden Fassadenverkleidungen und -isolierungen, Fenster, Verglasungen und äusseren Abdeckprofile werden demontiert und fachgerecht entsorgt. Die Brüstungen werden neu isoliert.

Auf die bestehende Pfosten-Riegelkonstruktion wird ein neues isoliertes Fassadensystem mit Isolierverglasungen und Drehflügelfenstern (inkl. textilem Sonnenschutz und Rafflamellenstoren) eingesetzt. Neue äussere Abdeckprofile und Fassadenverkleidungen werden montiert.

Die bestehenden Wartungs- und Unterhaltsstege mit Gitterrosten und Geländern sollen beibehalten werden. Sie werden demontiert, oberflächenbehandelt und nach der Sanierung der Fassaden wieder montiert. Der gesamte Korrosionsschutz der äusseren Stahlkonstruktion wird erneuert.

Nach der erfolgten Sanierung weist das Amthaus den MINERGIE-ECO Standard für Gebäudesanierungen auf.

3.2.2 Erdbebenertüchtigung, Brandschutz und Instandsetzung Innenbereich

Im Altbau werden zur Erdbebenertüchtigung vier auf dem Molassefelsgrund mittels Pfählen fundierte Betonwandscheiben eingesetzt. Der Anbau wird mit zusätzlichen Betonwänden stabilisiert, zudem werden Stahlfachwerke in die bestehende Struktur eingesetzt und kraftschlüssige Verbindungen zum Altbau eingebaut.

Die Tragkonstruktion des Anbaus wird, wo notwendig, brandschutztechnisch ertüchtigt und die Sprinkleranlage wird ausgebaut.

Im Gebäudeinnern werden primär diejenigen Gebäudeteile aufgefrischt, die von der Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung betroffen sind. Bei der Umsetzung der Brandschutzmassnahmen im Korridor wird geprüft, ob durch eine Anpassung der Korridorwände zusätzliche Bürofläche für die Jugendanwaltschaft realisiert werden kann. Die Wand- und Deckenoberflächen sowie das Holzwerk in den Korridoren werden wo möglich im ursprünglichen Zustand erhalten und allenfalls retuschiert.

3.2.3 Gebäudetechnik

Die bestehende Wärmeverteilung des Erweiterungsbaus wird demontiert und nach erfolgter Fassadensanierung wieder montiert. Defekte Thermostatventile werden ausgetauscht. Die im Untergeschoss installierten Lüftungsanlagen werden nach den Vorgaben des MINERGIE-Standards saniert. Die am Ende der technischen Lebensdauer angelangte Umluft Klimaanlage der Serverräumlichkeiten wird ersetzt.

Im Bereich der Elektroinstallationen wird die Gebäudehauptverteilung bis und mit Etagenverteiler auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Dadurch werden Personensicherheit und Zuverlässigkeit der Energieversorgung erhöht. Die UKV-Installationen werden rundum erneuert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Ebenfalls wird eine flächendeckende WLAN-Abdeckung hergestellt.

3.3 Betriebsspezifische Ausstattung, Projektunterstützung und IT (zulasten Justiz)

Nutzerspezifische Gebäudetechnik-Anlagen wie beispielsweise das Personensicherheitssystem werden ersetzt. Die Justiz benötigt fachliche und logistische Unterstützung durch eine externe Betriebsprojektleitung über sämtliche Phasen des Bauvorhabens hinweg.

Die Kosten für die betriebsspezifische Ausstattung und die nutzerspezifische Gebäudetechnik und die Betriebsprojektleitung betragen rund CHF 763 000.

3.4 Provisorium Kasernenstrasse

3.4.1 Verzicht auf Etappierung der Sanierung

Die ursprünglich vorgesehene Ausführung der Arbeiten unter laufendem Betrieb und damit verbunden eine Etappierung der Arbeiten wurde geprüft, musste jedoch verworfen werden. Die geplanten Eingriffe in die Grundstruktur des Gebäudes sind umfassend und mit grossen Emissionen verbunden (Lärm, Staub). Gerichtsverhandlungen (Haft- und Regionalgericht) und Einvernahmen (Staatsanwaltschaften) würden durch die Bauarbeiten entscheidend gestört. Die Organisation einer Etappierung ist auch aus rechtlichen Gründen (insbesondere Anspruch auf das verfassungsmässige Gericht, Untersuchungsgeheimnis, Amtsgeheimnis) nicht möglich. Die Aufrechterhaltung der Sicherheit für Mitarbeitende und Prozessparteien während laufenden Bauarbeiten könnte nicht gewährleistet werden.

Der Betrieb soll für rund ein Jahr ausgelagert werden. Dadurch verkürzt sich auch die Bauzeit, was sich positiv auf die Baukosten auswirkt.

3.4.2 Mietobjekt

Die intensive Marktsuche hat aufgezeigt, dass bedingt durch die spezifischen Raumansprüche (Staatsanwaltschaften und Gerichtsbarkeit) und die kurze Mietdauer sehr wenige Objekte verfügbar sind.

Das Mietobjekt an der Kasernenstrasse 19 und 21 in Bern, besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen aus den Sechzigerjahren. Zuvor wurde es von der Armasuisse genutzt. 1995 sind umfassende Sanierungsarbeiten vorgenommen worden. Eine Machbarkeitsstudie bestätigt, dass die Raumbedürfnisse der Justiz (Gerichtssäle, Büros, Einvernahmeräume und Gefangenenbereiche) während der Sanierung des Amthauses gut abgedeckt werden können. Das Gebäude ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ideal zu erreichen, vor Ort sind Einstellhallenplätze vorhanden.

3.4.3 Miete / Marktüblichkeit

Für die Anmiete mittels Generalmietvertrag wurde ein Pauschalmietzins von CHF 89 500 pro Monat, exkl. NK festgelegt. Während des Um- und Ausbaus gewährt die Vermieterschaft einen Rabatt von 30 %. Für die befristete Mietdauer von 23 Monaten beträgt die Miete inklusive Nebenkosten insgesamt CHF 2 388 100.

Mit Bezug auf die genutzten Räumlichkeiten von 10 040 m² Büro- und Lagerflächen, den Ausbaustandard und die Standortqualität, resultiert ein interessanter Mietpreis von CHF 105 pro m², der für den Standort und das Gebäude unter dem Marktdurchschnitt von 200-220 CHF pro m² liegt.

Im Gegenzug verpflichtet sich der Kanton mit dem Vertragsabschluss, sich an allfälligen ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten während der Mietdauer zu beteiligen. Anhand einer Analyse des Mietobjektes werden für Unterhaltsrisiken und Reserven vorsorglich CHF 660 000 beantragt.

3.4.4 Mieterausbau inkl. Sicherheitsinstallationen

Am bis anhin als Bürogebäude genutzten Objekt sind verschiedene bauliche und technische Anpassungen notwendig. Nutzerspezifische betriebliche Abläufe, die gesetzliche Vorschriften und Auflagen erfüllen müssen, führen zu Eingriffen in die bestehende Bausubstanz.

Der Mieterausbau erfolgt grösstenteils im 1. Untergeschoss und im Erdgeschoss. Bestehende Bürositzungszimmer werden in Gerichtssäle und Einvernahmeräume für die Staatsanwaltschaften umgenutzt. In der Einstellhalle werden Schleusen für die Anlieferung der eingewiesenen Personen eingebaut. Zudem sind für die eingewiesenen Personen überwachte Wartezonen sowie Nasszonen vorgesehen.

In den sechs Obergeschossen werden die bestehenden Büroräume, mit wenigen Ausnahmen, im Bestand belassen. Im Treppenhausbereich wird die gesetzlich vorgegebene Trennung der Gerichtsbarkeiten und der Staatsanwaltschaften sowie die Trennung von Büroräumen und Gerichtssälen bzw. Einvernahmeräumen vorgenommen. Die Schliesssysteme werden angepasst und die Gebäudehülle gegen Einbruch geschützt. Im Empfangsbereich werden Sicherheitsschleusen installiert.

Die Sicherheitsvorgaben führen zu umfangreichen baulichen Eingriffen, sie werden indes wo immer möglich auf die betrieblich notwendigen Massnahmen beschränkt. Nach Ablauf der Nutzungsdauer werden die Mieterausbauten rückgebaut. Die Kosten übernimmt der Kanton.

3.4.5 Gefangenentransport (SID-AJV)

Derzeit werden die Auswirkungen der Auslagerung auf die betrieblichen Prozesse im Bereich des Gefangenentransports erhoben. Für die Gefangenentransporte vom Regionalgefängnis Bern an die Kasernenstrasse sind der Einsatz von speziell ausgebildetem Personal und spezifisch ausgerüsteten Fahrzeugen zwingend erforderlich.

Die Kostenschätzung des Amtes für Justizvollzug für die Personalkosten im Sicherheitsbereich und die Fahrzeuge geht von durchschnittlich 24 Bewegungen pro Tag aus (Hin- und Rückfahrt). Im geschätzten Mehrbedarf von rund CHF 450 000 sind die Kosten für zwei Mitarbeitende (FTE) für den Transport der eingewiesenen Personen enthalten.

3.4.6 Bewachung und Betreuung eingewiesener Personen im Provisorium (SID-KAPO)

Für regionale Gerichtsbehörden und für die Staatsanwaltschaft sorgt die Kantonspolizei für Sicherheit und Ordnung während Einvernahmen und Gerichtsverhandlungen, sofern die konkreten Umstände des Einzelfalls dies erfordern und die Sicherheit nicht anderweitig gewährleistet ist (z. B. Durchführung von Einvernahmen in speziell dafür vorgesehenen Räumlichkeiten; Begleitung durch Gefängnispersonal).

Aus Art. 9 Abs. 1 lit. c PolG kann keine grundsätzliche dauerhafte Bewachungsaufgabe abgeleitet werden. Die Kantonspolizei ist indes bereit, die Bewachung und Betreuung der Inhaftierten im Provisorium sicherzustellen. Diese Zusatzaufgabe kann die Kantonspolizei, insbesondere die Regionalpolizei Bern, jedoch nicht mit bestehenden Personalressourcen umsetzen. Die Kantonspolizei soll durch eine entsprechend spezialisierte Sicherheitsfirma unterstützt werden.

Der zusätzliche Personalbedarf wird auf rund 500–700 Stellenprozente (Einreihung analog Polizist 1) geschätzt. Bei einem jährlichen Vollkostensatz von CHF 0.16 Mio. (Basis 2019 und ohne Overheadkosten) fallen pro Jahr CHF 0.8–1.12 Mio. an. Für die Dauer des Provisoriumsbetriebs an der Kasernenstrasse wird mit zusätzlichen Ausgaben von CHF 1 590 000 gerechnet.

Weiter entsteht aufgrund nutzerspezifischer Sicherheitsmassnahmen im Provisorium ein Mehrbedarf von CHF 200 000.

3.4.7 Geprüfte Einsparpotenziale

Mitnutzung bestehender Rauminfrastrukturen

Geprüft wurde, ob Räumlichkeiten in bestehenden Gerichtsräumlichkeiten der Stadt und Region Bern mitbenutzt werden können. Namentlich wurde die Verfügbarkeit und Eignung von Rauminfrastruktur des Obergerichts (Hochschulstr. 17) und beim Bund näher betrachtet. In der Stadt Bern verfügt das Obergericht jedoch nicht über genügend freie Kapazitäten und benutzt oftmals selbst Räumlichkeiten im Amtshaus. Zudem verfügt das Obergericht nur über eine minimale Rauminfrastruktur für inhaftierte Personen, die vorgeladen werden. Die bauliche Struktur der Hochschulstrasse 17 lässt zudem keine Trennung zwischen Publikums- und Personalbereichen zu, was nicht den geltenden Sicherheitsanforderungen entspricht. Der Bund schliesslich führt in der Stadt Bern keine Gerichtssäle.

Die Durchführung von Verhandlungen in anderen Regionen wurde geprüft aber verworfen. Die räumlichen Kapazitäten der übrigen Regionalgerichte sind dafür nicht ausreichend, sowohl was die Anzahl der Gerichtssäle als auch die Grösse anbelangt. Zudem hat das Regionalgericht Bern-Mittelland seinen Sitz in Bern. Das kantonale Zwangsmassnahmengericht und das kantonale Wirtschaftsstrafgericht haben ihren Sitz von Gesetzes wegen am Sitz des Regionalgerichts Bern-Mittelland (Art. 59 Abs. 2, Art. 63 Abs. 2 GSOG), die Durchführung von Gerichtsverhandlungen in einer anderen Region ist nicht möglich. Für die Staatsanwaltschaften gelten annähernd dieselben Rahmenbedingungen. Bei den Staatsanwaltschaften anderer Regionen bestehen nirgends räumliche Kapazitäten für Einvernahmen und Verhandlungen. Kurzfristig angesetzte Einvernahmen oder Folgebefragungen können örtlich nicht andauernd variieren, der logistische Aufwand, die Einhaltung der Vorgaben und Fristen wären nicht zu bewältigen. Zudem müssten an diesen Orten die Gefangeneninfrastruktur und die Sicherheitsanforderungen ebenfalls garantiert werden können.

Für die temporäre Unterbringung der Gerichtssäle an der Kasernenstrasse wurden Optimierungen umgesetzt. Es werden weniger Gerichtssäle zur Verfügung gestellt als im Amtshaus, insbesondere werden nur zwei anstatt drei grosse Gerichtssäle eingerichtet. Weitere Optimierungen sind nicht möglich.

Bauliche und betriebliche Standards, sicherheitsspezifische Kosten

Inzwischen wurde der gewählte Standort eingehend analysiert und die notwendigen Sicherheitsmassnahmen präzisiert. In den Bereichen der baulichen Einrichtung der Gerichtssäle (Lüftungen), Schleusen Gefangenentransporte (Materialanforderungen), der Überwachung der Gefangenenwartezonen (Videoanlagen) sind keine Einsparpotentiale realisierbar. Eine Optimierung der Signaletik (Gebäudebeschriftung) sowie der veranschlagten Mittel für Unterhaltsmassnahmen während der Betriebszeit wurde erreicht. Insgesamt werden in der Folge CHF 150 000 weniger beantragt als ursprünglich vorgesehen.

Die räumliche Situation vor Ort wurde hinsichtlich der geltenden Sicherheitsanforderungen überprüft. Notwendige zusätzliche Sicherheitselemente im Aussenraum werden eingeplant und ein gesicherter Aussenraum wird eingeführt (gesicherte Notausgänge etc.). Weiter werden Anpassungen am gesicherten Wartebereich im UG umgesetzt. Insgesamt lassen sich mit den Anpassungen aber keine wesentlichen Einsparungen erzielen.

Personalkosten für Fahrdienste und Betreuung (SID)

Bei den Personalkosten konzentrierten sich die Abklärungen auf den Personalaufwand für die Betreuung des gesicherten Wartebereichs im UG. Bei den Fahrdiensten ist betrieblich vorgegeben, dass pro Fahrt nur eine inhaftierte Person transportiert wird, die je nach Gefährdungseinschätzung durch einen oder zwei Mitarbeitende des Amts für Justizvollzug begleitet wird. Ausserdem wird bereits auf die Beschaffung

eines zusätzlichen neuen Fahrzeugs verzichtet und ein älteres länger in Betrieb gehalten. Weitere Einsparungen sind daher nicht möglich.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes und einer erneuten eingehenden Prüfung der bekannten betrieblichen Voraussetzungen hält die SID an den angemeldeten sieben befristeten Stellen für die Betreuung des gesicherten Wartebereichs und den damit verbundenen Kosten fest. Die Arbeitsbedingungen im unterirdischen Zellentrakt sind eng, anspruchsvoll und für die Mitarbeitenden eine grosse psychische und physische Herausforderung.

Hingegen konnten die Kosten durch eine bessere Abstimmung auf die erwartete Betriebszeit des Provisoriums von rund 16 Monaten um CHF 210 000 reduziert werden.

Nutzerspezifischen Kosten der JUS

Die von der JUS zu tragenden Kosten für Betriebsprojektleitung, betriebsspezifische Ausstattung, nutzerspezifische Gebäudetechnik, Möblierung und Umzug wurden überprüft. Das Amthaus bietet heute rund 220 Arbeitsplätze. Eine Einsparungsmöglichkeit hat sich beim Mobiliar ergeben. Das Mobiliar wird während der Auslagerung grösstenteils an den provisorischen Standort an der Kasernenstrasse verschoben. Lediglich festeingebautes Mobiliar, wie dies heute in Gerichtssälen und teilweise in Einvernahmerräumen vorhanden ist, verbleibt im Amthaus. Für den Ersatz von Mobiliar werden in der Folge CHF 100 000 weniger beantragt als ursprünglich vorgesehen.

3.5 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Es bestehen keine sinnvollen Alternativen zu der geplanten Sanierung des Amthauses. Ohne Gesamtsanierung könnte der Wert der kantonalen Liegenschaft nicht nachhaltig gesichert werden und jedes weitere Zuwarten würde die späteren Sanierungskosten erhöhen. Ein Verzicht widerspräche zudem 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 wie geplant gesenkt werden.

Die Gesamtauslagerung der Organisationseinheiten Amthaus während der Umbau- und Erneuerungsarbeiten erwies sich nach eingehender Prüfung als unumgänglich. Die Überprüfung der Erdbebentauglichkeit hat im Oktober 2019 ergeben, dass massivere Eingriffe in die Grundstruktur des Gebäudes notwendig werden, als ursprünglich im Kontroll- und Zustandsbericht angenommen. Eine Teilauslagerung des Amthauses und das vorgesehene Bauen unter Betrieb stellen deshalb keine Alternative dar.

Wenig Handlungsspielraum besteht ebenfalls bei der Wahl des Provisoriums. Das Marktangebot von Büroflächen um die 8 000–10 000 m² für einen definierten, relativ kurzen Zeitraum und mit passenden Grundrissen für die Gerichtsbarkeit und die Staatsanwaltschaft ist sehr beschränkt. Neben der Kasernenstrasse 19–21 wurden zwei weitere valable Mietangebote geprüft. Die Kasernenstrasse ist bezüglich Standortqualität, Raumprogramm, Mietkonditionen und dem Investitionsbedarf für die notwendigen Mieterausbauten das wirtschaftlich vorteilhafteste Angebot. Der verhandelte Mietpreis liegt deutlich unter dem aktuellen Marktpreis für vergleichbare Lagen im Raum Bern. Würde die Kasernenstrasse als Provisoriumslösung abgelehnt, wäre zudem durch die erneute Standortsuche mit einer zeitlichen Verzögerung von mehreren Monaten zu rechnen. Das Zuwarten würde die Sanierungskosten und voraussichtlich auch die Provisoriumskosten erhöhen.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. Okt. 2020, Baupreisindex Espace Mittelland, 124.5 Punkte

Gesamtkosten	CHF	34 803 100
Kosten Sanierung Amthaus	CHF	24 703 000
davon:		
– Baustelleninstallation, Sicherung Archive, Vorbereitungsarbeiten, Rückbau	CHF	2 365 000
– Gebäudehülle Altbau	CHF	2 250 000
– Gebäudehülle Anbau	CHF	5 900 000
– Erdbebenertüchtigung	CHF	2 385 000
– Brandschutzmassnahmen	CHF	1 640 000
– Innere Instandsetzungen	CHF	1 615 000
– Gebäudetechnik	CHF	6 285 000
– Projektentwicklung zu Vorprojekt	CHF	1 500 000
– Betriebsprojektleitung, betriebsspezifische Ausstattung, nutzerspezifische Gebäudetechnik, IT (JUS)	CHF	763 000
Kosten Provisorium Kasernenstrasse	CHF	10 100 100
davon:		
Bauliche Kosten		
– Instandsetzung/ Umbau Büros	CHF	920 000
– Anteil Gefangenenzone	CHF	480 000
– Honorare Nebenkosten Reserve	CHF	570 000
– Spezifische Gebäudetechnik (Sicherheit, IT)	CHF	575 000
– Rückbaukosten	CHF	150 000
– Unterhaltsrisiko u. Reserve (AGG)	CHF	660 000
Betriebliche u. organisatorische Kosten		
– Mietzins und Nebenkosten	CHF	2 388 100
– Möblierung, Umzug, Projektunterstützung (JUS)	CHF	2 117 000
– Nutzerspezifische Kosten SID-KAPO	CHF	200 000
– Gefangenentransport (SID-AJV)	CHF	450 000
– Bewachung und Betreuung (SID-KAPO)	CHF	1 590 000
Total Sanierung und Provisorium	CHF	34 803 100
./.. bewilligte Ausgaben für die Planung und Vorarbeiten (Ausgabenbewilligung AGG vom 26. Februar 2018)	– CHF	60 000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	34 743 100

./ vom Grossen Rat am 3. September 2018 bewilligte Projektierungskosten	– CHF	1 200 000
./ vom AGG mit Zusatzkredit vom 22. Februar 2021 bewilligte zusätzliche Projektierungskosten	– CHF	180 000
Zu bewilligender Kredit	CHF	33 363 100

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).

In den Gesamtkosten der Sanierung sind, wie bei Umbauprojekten üblich, Reserven von 13 % enthalten.

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der voraussichtlich mit in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungsstranchen abgelöst wird, die im Voranschlag und Finanzplan der Bau- und Verkehrsdirektion und der Justiz eingestellt sind bzw. in Voranschlag und Finanzplan der SID eingestellt werden, soweit die Mittel nicht intern kompensiert werden können.

4.3 Kostenentwicklung

Der im Jahr 2018 durch den Grossen Rat bewilligte Projektierungskredit basierte auf einer groben Schätzung der Gesamtkosten von CHF 20,3 Mio. Während der Projektierung zeigte sich, dass die Grobkostenschätzung zu tief ausgefallen ist und deutlich korrigiert werden muss. Die Notwendigkeit, den Betrieb während der Bauzeit vollständig auszulagern, führt zu höheren Provisoriumskosten als geplant. Zudem erwies es sich als schwieriger als ursprünglich eingeschätzt, ein passendes Gebäude für die betroffenen Nutzungen zu finden. Die Kosten für allfällige Mieterausbauten wurden dementsprechend zu tief geschätzt. In den Provisoriumskosten sind neben den Mietzinszahlungen, den Kosten für bauliche Anpassungen und nutzerspezifische Betriebseinrichtungen auch die Personalaufwände für Fahrdienste und Betreuung von Personen im gesicherten Wartebereich enthalten. Diesen Personalkosten wurde lange zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt, da diese im ordentlichen Betrieb – aufgrund der Nähe des Regionalgefängnisses Bern zum Amthaus – nicht anfallen. Während der Projektierung wurden die Gesamtkosten konkretisiert. Folgende Kostensteigerungen gegenüber der Grobkostenschätzung sind zu verzeichnen:

– Baustelleninstallation, Rückbauten, Sicherung Archive	CHF	1.27 Mio.
– Erdbebenertüchtigung, statische Verstärkung aussenliegender Stahlbau	CHF	1.10 Mio.
– Brandschutzmassnahmen, gemäss neuem Brandschutzkonzept	CHF	1.87 Mio.
– Provisorium, Mieterausbau	CHF	3.96 Mio.
– Nutzerspezifische Kosten JUS	CHF	2.88 Mio.
– Nutzerspezifische Kosten SID-KAPO	CHF	0.20 Mio.
– Projektentwicklung zum Vorprojekt CHF	CHF	1.50 Mio.
– Gefangenentransport SID-AJV	CHF	0.45 Mio.
– Bewachung und Betreuung Inhaftierte SID-KAPO	CHF	1.59 Mio.

Baustelleninstallation, Rückbauten, Sicherung Archive

Die Baustelleninstallation erfordert im Hofbereich zum Regionalgefängnis und zu den öffentlichen Bereichen erhöhte Sicherheitsvorkehrungen. Diese bedingen das Anbringen von Trennwänden und Wechselstellungen beim Abtransport des Bauschuttes und des Rückbaumaterials. Viele Akten, die sich im Amtshaus befinden, bleiben während den Sanierungsarbeiten im Gebäude. Für diese ist im Untergeschoss ein entsprechender Archivraum bereitzustellen.

Erdbebenertüchtigung, statische Verstärkung aussenliegender Stahlbau

Die Kosten der Eingriffe zur Erdbebenertüchtigung sind zu tief geschätzt worden. Die definitiven Massnahmen konnten erst nach diversen Untersuchungen, Fachgesprächen im Planungsteam und der Freigabe des Fachcontrollers Statik bestimmt und die Kostenfolgen ermittelt werden. Der vorgelagerte Stahlbau im Bereich des Anbaus ist durch die Verwitterung stark beeinträchtigt und muss – um die statische Funktion zu gewähren – verstärkt werden.

Brandschutzmassnahmen

Der Brandschutz entspricht nicht den heutigen Vorschriften. Das Brandschutzkonzept für die bestehenden offenen Innenhöfe (Atrien) ist den neuen Brandschutzvorschriften entsprechend aufzurüsten. Die baulichen Massnahmen wurden neu ins Projekt aufgenommen.

Provisorien

Beschreibung und Begründung ist im Kapitel 3.4 enthalten.

Nutzerspezifische Kosten (Budget JUS)

Die nutzerspezifischen Kosten für die Betriebsprojektleitung, betriebsspezifische Ausstattung, nutzerspezifische Gebäudetechnik und IT waren in der Kostenschätzung nicht enthalten.

Kosten SID

Beschreibung und Begründungen sind in Kapitel 3.4.5 und 3.4.6 enthalten.

Projektentwicklung

Qualitative Verbesserungen wie die Motorisierung und Automation des Sonnenschutzes, der Teilersatz des Zutrittskontrollsystems, der Einbruchmeldeanlage und der Videoüberwachung, die gemäss der Leistungs- und Budgetzuordnung (LBZ) zu Lasten des Baukredites anfallen. Im Weiteren – nach Vorliegen diverser Unternehmerofferten – die Korrektur der Kosten auf Basis des überarbeiteten Kostenvoranschlags.

4.4 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die baulichen Massnahmen haben keine langfristigen Auswirkungen auf den Personalbestand und die im vorliegenden Kredit zu bewilligenden Massnahmen verursachen keine Folgekosten. Während der Bauphase fällt bei der Justiz zusätzlicher, intern kompensierter Personalaufwand für die Koordination der Umbauarbeiten und zur Bewältigung des administrativen Mehraufwands an.

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

Die Angaben befinden sich in der Beilage «Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung».

4.6 Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung

Die Gesamtkosten für das Vorhaben betragen CHF **34 803 100**. Davon werden CHF 27 809 000 über die Investitionsrechnung finanziert. CHF 27 295 000 entfallen auf die BVD, CHF 514 000 auf die JUS.

Das Projekt ist in der GKIP vom 19. August 2020 mit CHF 20.3 Mio. enthalten. Die Abweichung zu den aktuellen Investitionskosten der BVD von CHF 6,995 Mio. begründet sich durch die Kostenentwicklung während der Projektierung, die erst nach der Erstellung der aktuellen GKIP feststand (s. Kapitel 4.3). Die neuen Kosten sollen in die GKIP 2021 aufgenommen werden.

5. Termine

Die aktuelle Planung geht von folgenden Terminen aus:

Projektierung / Ausschreibung	Januar 2020 bis September 2021
Eingabe Baugesuch	Februar 2021
Ausführungsvorbereitung	November 2021 bis Juli 2022
Mietdauer Provisorium	März 2022 bis Januar 2024
Realisierung	August 2022 bis Oktober 2023
Inbetriebnahme	November 2023

6. Antrag

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

Beilagen

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Kostenvoranschlag Hodlerstrasse
- Pläne
- Mietvertrag