



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 5. November 2025
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2025.BVD.2442
Klassifizierung:

Bern, Nordring, Sanierung Ringhof als neuer Hauptstandort der Bildungs- und Kulturdirektion, Verpflichtungskredit für die Projektierung

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Projektbeschreibung	3
3.3	Nachnutzung durch die Bildungs- und Kulturdirektion (BKD)	4
3.4	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 Investitionen	6
5.	Termine	7
6.	Antrag	7

1. Zusammenfassung

Der Gebäudekomplex «Ringhof» am Nordring 30–32 und Turnweg 7–11 ist in einem schlechten baulichen Zustand und weist Defizite in den Bereichen Personensicherheit (Erdbebensicherheit, Brandschutz) und Energie auf. Er ist von der städtischen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft. Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, um weiterhin für eine kantonale Nutzung zur Verfügung zu stehen.

Heute wird der Ringhof von der Kantonspolizei Bern genutzt. Diese wird 2028 in das neue Polizeizentrum in Niederwangen umziehen, so dass die Gebäude frei werden. Nach der Gesamtinstandsetzung soll der «Ringhof» neu der Bildungs- und Kulturdirektion (BKD) als Hauptstandort dienen. Diese ist heute an der Sulgeneckstrasse 70 in Bern untergebracht, die ebenfalls dringend erneuerungsbedürftig ist.

Mit dem beantragten Kredit von CHF 10 430 000 (Gesamtkosten von CHF 10 500 000 abzüglich bereits bewilligter Ausgaben für das Vorprojekt von CHF 70 000) soll die Projektierung und Ausschreibung der Sanierungs- und Umbaumaassnahmen beim Ringhof finanziert werden. Während der Projektierung sollen mögliche Einsparpotenziale identifiziert und im Ausführungskredit ausgewiesen werden.

Die Beschlussfassung steht unter dem Vorbehalt, dass die im kommenden Planungsprozess zur Aufnahme beantragten zusätzlichen Mittel in die GKIP aufgenommen werden.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

2. Rechtsgrundlagen

- Verordnung vom 27. November 2002 über die Organisation und die Aufgaben der Bildungs- und Kulturdirektion (OrV BKD; BSG 152.221.181)
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; BSG 152.221.191), Art. 14
- Finanzhaushaltsgesetz vom 15. Juni 2022 (FHG; BSG 620.0), Art. 21 ff.
- Finanzhaushaltsverordnung vom 16. November 2022 (FHvV; BSG 621.1), Art. 21 ff.

3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Der Gebäudekomplex «Ringhof» am Nordring 30-32/Turnweg 7-11 befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Bern, im Stadtteil Breitenrain-Lorraine, einer gut erschlossenen und urban geprägten Umgebung. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum Stadtzentrum sowie durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das überregionale Strassennetz. Der Bahnhof Bern ist mit dem öffentlichen Verkehr in weniger als 10 Minuten erreichbar. Direkt vor dem Gebäudekomplex befindet sich die Bushaltestelle. Auch der Anschluss an die Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Bauten sind im kantonalen Eigentum. Sie wurden in zwei Etappen als repräsentative Verwaltungsgebäude errichtet: Der Nordring 30 und der Turnweg 7 in den Jahren 1952 und 1953, der Nordring 32 im Jahr 1961. In den späten 1970er Jahren wurde die Baugruppe durch eine Erweiterung am Turnweg 11 ergänzt.

Aktuell ist im Ringhof die Kantonspolizei Bern untergebracht. Nach deren für 2028 geplanten Umzug in das neue Polizeizentrum Niederwangen soll der Gebäudekomplex totalsaniert werden, damit er auch in Zukunft für eine kantonale Nutzung zur Verfügung steht. Der Ringhof ist von der städtischen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft, was bedeutet, dass die Struktur und äussere Erscheinung erhalten bleiben müssen.

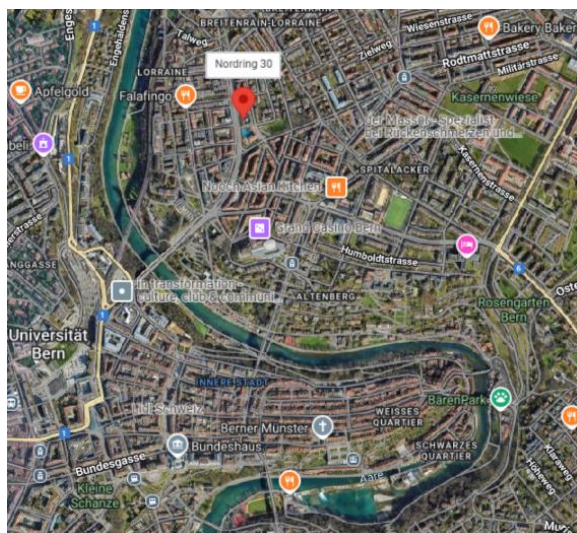


Abbildung 1: Standort Ringhof



Abbildung 2: Ringhof Bern (gelb: im Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswert eingestuft)

3.2 Projektbeschreibung

3.2.1 Massnahmen

Beim Ringhof steht eine Gesamtinstandsetzung an. Die Umbau- und Instandsetzungsarbeiten erfolgen nach den geltenden kantonalen Baustandards. Dabei stehen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Ziel ist es, den langfristigen Erhalt des Gebäudes sicherzustellen und eine Weiternutzung als Verwaltungsstandort zu ermöglichen.

Um den gesetzlich geforderten Minergie-Standard zu erreichen, sind umfassende bauliche und energetische Sanierungsmassnahmen erforderlich. Mit Ausnahme des Hofeinbaus, der zurückgebaut wird, sollen die Gebäude auf den Rohbau zurückgeführt und neu ausgebaut werden. Erneuert werden müssen auch die Gebäudehüllen. Fenster und Türen werden durch neue, energieeffiziente Elemente ersetzt, die den heutigen bauphysikalischen und denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechen. Das Primärtragwerk der Gebäude ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Um jedoch die heutigen Anforderungen an die Erdbebensicherheit zu erfüllen, sind konstruktive Verstärkungen mittleren Umfangs erforderlich.

Die bestehende Haustechnik muss vollständig ersetzt werden, ebenso die Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- Kühlungs- und Sanitärinstallationen sowie Steuerungs- und Reguliertechnik. Die für alle Gebäudeteile betriebene Gas-/Ölheizung soll durch eine Luftwasser-Wärmepumpe ersetzt werden. Im Rahmen der Instandsetzung der Dachflächen ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Schliesslich muss die Raumstruktur für die Nachnutzung des Gebäudes angepasst werden. Heute sind die Gebäude stark unterteilt und weisen einen hohen Anteil an Zellenbüros auf. Diese Raumstruktur ist auf die spezifischen Anforderungen der Kantonspolizei, die Arbeit mit vertraulichen Daten

und unterschiedliche Sicherheitszonen mit klar regulierten Zutrittsrechten ausgelegt. Die heutigen Bedürfnisse an Verwaltungsarbeitsplätze sind anders. Moderne Arbeitsformen und Arbeitszeitmodelle bedingen eine flexible Bürolandschaft, welche die Optimierung der Flächennutzung ohne Einbussen bei der Arbeitsqualität zulässt. Dies erfordert eine Anpassung der heutigen Flächenaufteilung, was auch deshalb sinnvoll ist, weil eine Aussendämmung des Gebäudes gemäss Vorgaben der Denkmalpflege nicht möglich ist. Die Energiegesetzgebung erfordert jedoch eine zusätzliche Wärmedämmung. Diese kann nur auf der Rauminnenseite angebracht werden. Wird auf Innenwände zugunsten von grossen, zusammenhängenden Büroflächen verzichtet, hat dies den zusätzlichen Vorteil, dass weniger sogenannte Wärmebrücken entstehen – Stellen, wo beim Anschluss von Innenwand zur Fassade, keine Wärmedämmung angebracht werden kann.

3.2.2 Vorgehen

Mit dem beantragten Kredit werden die Projektierung und die Ausschreibung der Sanierungs- und Umbaumassnahmen finanziert. Dadurch kann ein Planungsunterbruch während der Baubewilligungsphase vermieden werden.

Der Beginn der Projektierung ist per Spätsommer 2026 geplant. Der Ausführungskredit wird dem Grossen Rat voraussichtlich in der Sommersession 2028 beantragt.

3.3 Nachnutzung durch die Bildungs- und Kulturdirektion (BKD)

Nach der Sanierung soll der Ringhof der BKD als Hauptstandort für die die Zentralverwaltung dienen. Die BKD ist für die Steuerung und Entwicklung des gesamten Bildungswesens sowie für den Erhalt und die Förderung von Kultur im Kanton zuständig. Die Direktion gliedert sich in fünf Ämter sowie das Generalsekretariat.

Die Mehrheit der Mitarbeitenden (Amt für Kindergarten, Volksschule und Beratung, Amt für Hochschulen, Amt für zentrale Dienste und Generalsekretariat) ist heute in einer kantonalen Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse 70 in Bern auf einer Fläche von 4755 m² untergebracht. Davon abweichend ist das Mittelschul- und Berufsbildungsamt an der Kasernenstrasse 27 untergebracht und das Amt für Kultur auf mehrere Standorte verteilt (Sulgeneckstrasse 70, Amtsleitung und Kulturförderung; Schwarztorstrasse 31, kantonale Denkmalpflege; Brünnenstrasse 66, Archäologischen Dienst, plus Aussenstandorte). Die Informatikdienste des Amts für zentrale Dienste (EDUBERN) befinden sich des Weiteren an der Wabernstrasse 40. Zudem verfügt die BKD über Aussenstellen wie die Erziehungsberatung, die Berufsinformationszentren, die Beratungsstelle der Berner Hochschulen oder die regionalen Schulinspektorate.

Das Gebäude an der Sulgeneckstrasse 70 befindet sich in einem sehr schlechten Allgemeinzustand und muss gesamtsaniert werden. Namentlich sind die Vorgaben betreffend Erdbeben- und Personensicherheit sowie die Brandschutzvorschriften nicht eingehalten. Das 1974 erstellte Betongebäude ist unzureichend wärmegeklämt, so dass es im Winter übermässig stark beheizt und im Sommer gekühlt werden muss. Die kantonalen Vorgaben der Energiegesetzgebung (Minergiestandard bei Gesamtrenovationen) können nicht eingehalten werden. Die Weiternutzung des Gebäudes als kantonaler Verwaltungsstandort bedingt einen sehr grossen baulichen und finanziellen Aufwand, auch weil eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes komplex ist und die Möglichkeiten beschränkt sind. So ist etwa eine Aussendämmung des Gebäudes aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes nicht möglich. Aufgrund der Gebäudestruktur, der Nutzungsaufgabe (Anteil Wohnen) und der Lage ist künftig keine sinnvolle kantonale Nutzung mehr möglich. Vor diesem Hintergrund erscheint es zielführender, für die kantonale Verwaltung eine geeignetere Liegenschaft zu suchen und die Sulgeneckstrasse 70 beispielsweise für eine Wohnnutzung zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Dies

umso mehr, als der Standort für die BKD seit längerem zu klein ist. Auf den vorhandenen Flächen können aktuell nicht genügend Arbeitsplätze angeboten werden. Die BKD ist deshalb heute gezwungen, an der Sulgeneckstrasse 70 auch Räume ohne Tageslicht als Arbeitsplätze zu verwenden.

Der Ringhof eignet sich als neuer Hauptstandort für die BKD bestens und die Nutzung durch die BKD, für die ein neuer Standort gefunden werden muss, entspricht der kantonalen Immobilienstrategie («Eigentum vor Anmiete»). Geplant ist die Umsetzung einer zeitgemässen Bürolandschaft, die den betrieblichen Anforderungen und Aufgaben der BKD möglichst optimal entspricht. Dadurch soll die Flächennutzung ohne Einbussen bei der Arbeitsplatzqualität optimiert werden. Moderne Arbeitsformen mit weniger fix den einzelnen Mitarbeitenden zugeordneten Flächen erfordern ergänzende Rückzugsbereiche innerhalb des Gebäudes, wie z.B. Telefonboxen oder sogenannte «Social Hubs», um konzentriertes Arbeiten und den informellen Austausch zu ermöglichen. Weiter sind eine öffentlich zugängliche Kantine sowie ein zentral organisierter Sitzungszimmerpool geplant.

Insgesamt können am neuen Standort gemäss dem kantonalen Flächenstandard auf rund 5772 m² Arbeitsplätze für 398 Vollzeitstellen untergebracht werden. Davon entfallen voraussichtlich etwa 650 m² auf den Sitzungszimmerpool und 4800 m² auf die Bürolandschaft. Die übrigen Flächen umfassen den Empfang, Foyer und Archivräume. Die konkrete Flächenaufteilung ist Gegenstand der Projektierung und kann sich je nach der vorhandenen Struktur noch ändern.

Insgesamt werden künftig rund 530 Mitarbeitende der BKD im Ringhof arbeiten. Nebst der Anzahl von 345 Mitarbeitenden, die bisher an der Sulgeneckstrasse 70 untergebracht waren, bietet der Ringhof genügend Flächen, so dass die Anmieten an der Kasernenstrasse 27 (1790 m², 124 Mitarbeitende des Mittelschul- und Berufsbildungsamts) und Wabernstrasse 40 (625 m², 62 Mitarbeitende des Amts für zentrale Dienste, EDUBERN) aufgegeben werden können.

3.4 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Zur Totalsanierung der kantonalen Liegenschaften des Ringhofs gibt es keine Alternativen, wenn die Gebäude weiter genutzt werden sollen. Wird die Liegenschaft nicht saniert, stehen Unterhalts- und Notmassnahmen an, die hohe Kosten verursachen werden. Ein bestimmungsgemässer Gebrauch kann jedoch auch mit diesen längerfristig nicht mehr gewährt werden, was u.a. einen Wertverlust der Gebäude zur Folge hätte.

Kann der Nordring künftig nicht durch die BKD genutzt werden, muss für deren Unterbringung umgehend eine geeignete Alternative geprüft werden. Die sicherheitstechnischen Anforderungen am aktuellen Standort an der Sulgeneckstrasse 70 sind derzeit nicht erfüllt. Es besteht ein erhebliches Risiko für Personenunfälle sowie für bedeutende Schäden an der Liegenschaft, was ein rasches Handeln zwingend erforderlich macht. Da kein alternativer Standort im kantonalen Eigentum vorhanden ist, müsste die BKD in einer Anmiete untergebracht werden.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand vom 1. April 2025, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 143.5 Punkte (Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)

Gesamtkosten	CHF	10 500 000
--------------	-----	------------

Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 34 FHav	CHF	10 500 000
./. am 18. August 2025 bewilligte Ausgaben für das Vorprojekt	CHF	70 000
Zu bewilligender Kredit	CHF	10 430 000

Die Projektierungskosten wurden aufgrund der erwarteten Baukosten errechnet und durch die Fachspezialisten anhand der Erfahrungen mit vergleichbaren kantonalen Grossprojekten verifiziert.

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben im Sinne von Art. 27 und 30 Abs. 1 FHG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 29 FHav).

Mit Bundesbeiträgen kann für das Vorhaben nicht gerechnet werden.

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 32 FHG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird, die im Budget und im Finanzplan der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt sind.

4.3 Angaben zu den Investitionen

4.3.1 Art der Investitionsausgabe

Total Investitionsausgaben	Davon wertvermehrend	Davon werterhaltend	Reserve in %
10 500 000			

Die Angaben zu der Nutzungsdauer, zum Anteil wertvermehrend und zu den Abschreibungen können erst im Ausführungskredit gemacht werden.

4.3.2 Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung

(Jahrestranchen ohne Reserven. Allfällige Beiträge Dritter bereits abgezogen)

In Mio. CHF	Total	2025	2026	2027	2028	2029	Folgejahre
Nettoinvestitionen aktuell	91.0	0.0	0.5	10.0	10.0	20.0	40
In der GKIP 2025 eingestellt	54.6	0.0	0.033	0.648	1.498	1.298	51.123

Die gesamten Investitionskosten der notwendigen Sanierungsmassnahmen sowie für die betriebs-spezifischen Anpassungen werden auf der Basis einer Machbarkeitsstudie grob auf CHF 91 Mio. ge-schätzt.

In der gesamtkantonalen Investitionsplanung (GKIP) 2025 ist das Geschäft mit einem Betrag von CHF 54.6 Mio. im Sinne eines ersten Platzhalters enthalten, der anhand der Standardraumtypen auf der Basis von Erfahrungs- und Richtwerten geschätzt wurde. Leider hat sich vorliegend herausge-stellt, dass die so ermittelte Zahl viel zu tief ist. Der Grund liegt darin, dass Richtwerte durchschnittli-che Werte für ähnliche Gebäude oder Bausituationen abbilden, nicht aber den spezifischen Fall einer konkreten Bauaufgabe. Basierend auf einem aktualisierten Kontroll- und Zustandsbericht zum Ge-bäudezustand des Ringhofs und auf einer Machbarkeitsstudie vom Mai 2025 wurden für die dringend nötigen Instandsetzungsmassnahme sowie Anpassungen für eine neue Nutzung Gesamtkosten von

CHF 91 Mio. (inkl. Reserven von 13%) ermittelt. Diese Zahl wurde mittels internen Tools und Berechnungen eines Bauökonomiebüros überprüft. Im Rahme des Vorprojekts werden wie üblich Einsparungspotenziale ermittelt.

Da der Regierungsrat erst nach der Beschlussfassung zu diesem Kredit über die Aufnahme des Mehrbedarfs in die GKIP entscheiden wird, steht der Kredit unter dem Vorbehalt, dass die im kommenden Planungsprozess zur Aufnahme beantragten zusätzlichen Mittel in die GKIP aufgenommen werden.

Zusätzlich werden Kosten für die Ausstattung anfallen, die von der BKD getragen werden. Diese können heute noch nicht beziffert werden. Sie werden mit dem Ausführungskredit beantragt.

4.3.3 Abschreibungsaufwand

Anlageklasse	Betrag in CHF	Nutzungsdauer	Jährliche Abschreibung
Liegenschaften im Bau, Gebäude	10 500 000		

Die Angaben zu der Nutzungsdauer, zum Anteil wertvermehrend und zu den Abschreibungen können erst im Ausführungskredit gemacht werden.

4.3.4 Personelle Auswirkungen und weitere Folgekosten

Die Bereitstellung des Ringhofs als neuen Hauptstandort für die BKD hat keinen zusätzlichen Bedarf an Ressourcen im Personalbereich der BKD zur Folge. Die Betriebskosten werden, gemäss Leistungs- und Budgetzuordnung, durch das AGG und die BKD getragen und lassen sich heute noch nicht abschätzen.

5. Termine

Beginn Vorprojekt	August 2026
Beginn Bauprojekt	Q2/2027
GRB Ausführung	Sommer 2028
Baubewilligung	voraussichtlich Q3/2028
Baubeginn	Q4/2028
Inbetriebnahme	Herbst/Winter 2030

6. Antrag

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

- Beilagen
- Beschlussentwurf