



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 23. November 2022
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2022.BVD.5677
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Tavannes, Rue H. F. Sandoz 80, Tavannes Machines, Verpflichtungskredit für den Kauf der Liegenschaft und die Projektierung von Sanierung und Ausbau

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.1.1	Kantonswechsel von Moutier	3
3.1.2	Avenir Berne romande (ABR)	3
3.1.3	Neuorganisation der Verwaltung im Berner Jura	4
3.1.4	Verwaltungszentrum in Tavannes	4
3.2	Kantonale Immobilienstrategie	5
3.3	Bedarf	5
3.4	Standort	7
3.4.1	Erschliessung	7
3.4.2	Parzellen	7
3.4.3	Bau- und Planungsrecht	8
3.4.4	Kataster der belasteten Standorte (KbS)	8
3.5	Gebäudestruktur	9
3.5.1	Hauptgebäude	9
3.5.2	An- und Nebenbauten	9
3.6	Baulicher Zustand und geplante Massnahmen	10
3.7	Kaufpreis	11
3.8	Projektierungskosten Sanierung und Ausbau	11
3.9	Erkannte Risiken	12
3.10	Alternativen und Folgen eines Verzichts	13
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	13
4.1	Kostenübersicht	13
4.2	Finanzierung	14
4.3	Investitionskosten, Abweichung zur gesamtkantonalen Investitionsplanung und mögliche Einsparpotenziale	14
4.4	Personelle Auswirkungen, Folgekosten und Einsparungen	14
4.5	Angaben zu den werthaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	15
5.	Termine	16
6.	Antrag	16

1. Zusammenfassung

Am 1. Januar 2026 wird der Kantonswechsel von Moutier vollzogen. Es müssen deshalb umgehend Vorkehrungen getroffen werden, um die heute in Moutier ansässige kantonale Verwaltung bis Ende 2025 auf bernischem Boden unterzubringen. Gleichzeitig werden mit dem Projekt «Avenir Berne romande» verschiedene Verwaltungseinheiten des Berner Juras ebenfalls neu verortet, um die französischsprachige Komponente des Kantons Bern aufzuwerten. Die Standortsuche basierte auf regionalpolitischen und immobilienstrategischen Überlegungen.

In Tavannes soll dazu ein neues Verwaltungszentrum entstehen. In diesem werden verschiedene Verwaltungseinheiten des Berner Juras untergebracht. In Tavannes steht die optimal gelegene und mit ausreichend Nutzfläche ausgestattete Liegenschaft «Tavannes Machines» zum Verkauf, die der Kanton für den Aufbau des neuen Verwaltungszentrums erwerben möchte. Der Kaufvertrag wurde am 3. November 2022 vorbehaltlich der Zustimmung des Grossen Rates unterzeichnet. Am 23. November 2022 hat der Regierungsrat zudem bereits einen Kredit über CHF 990 000 für die Projektierung des Vorprojekts für die Sanierung und den Ausbau der Liegenschaft «Tavannes Machines» gesprochen (2022.BVD.5677). Wegen der zeitlichen Dringlichkeit der Arbeiten konnte mit dem Start der konzeptionellen Vorbereitung des Bauprojekts nicht bis zur Beschlussfassung des Grossen Rates über den Kauf der Liegenschaft zugewartet werden.

Die Neuverortung der Verwaltungseinheiten wird in Etappen erfolgen. Um den zeitgerechten Auszug namentlich von Justiz und Polizei aus Moutier zu gewährleisten, werden Provisorien benötigt. Zeitgleich mit dem vorliegenden Geschäft wird dem Grossen Rat ein Projektierungskredit für Provisorien für die Justiz und Polizei vorgelegt. Mittelfristig wird für die Justiz und die Polizei ein eigener Neubau und damit ein Justiz- und Polizeizentrum in Reconvilier vorgesehen.

Mit dem beantragten Kredit von CHF 11 578 000 soll die Liegenschaft «Tavannes Machines» in Tavannes erworben und die Projektierung der Sanierung, der notwendigen betrieblichen Anpassungen werden.

Der Kredit unterliegt dem fakultativen Referendum.

2. Rechtsgrundlagen

- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Direktion für Inneres und Justiz (ORV DIJ), Art. 1 und 3
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Sicherheitsdirektion (OrV SID; BSG 152.221.141), Art. 1 und 9
- Verordnung über die Organisation und die Aufgaben der Wirtschafts-, Energie- und Umweldirektion (OrV WEU; BSG 152.221.111)
- 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 (FHaV; BSG 621.1), Art. 21 ff.

3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

3.1.1 Kantonswechsel von Moutier

Am 28. März 2021 hat sich die Bevölkerung von Moutier für einen Wechsel zum Kanton Jura ausgesprochen.

Der Kantonswechsel soll spätestens per 1. Januar 2026 erfolgen. Dies bedeutet, dass zeitnah Vorkehrungen getroffen werden müssen, um die heute in Moutier ansässige kantonale Verwaltung auf bernischem Boden unterzubringen. Prioritär sind namentlich Standorte für die Unterbringung der Justiz und Polizei sowie für ein neues Verwaltungszentrum. Der enge Zeithorizont bedingt beschleunigte Entscheidungsprozesse und priorisierte Verfahren. So hat der Regierungsrat am 24. November 2022 in Anwendung des neuen Finanzhaushaltsrecht bereits je einen Projektierungskredit für das Vorprojekt für die Sanierung und den Ausbau der Liegenschaft «Tavannes Machines» (2022.BVD.5678) und das Vorprojekt der notwendigen Übergangslösungen (2022.BVD.6180) bewilligt.

3.1.2 Avenir Berne romande (ABR)

Der Regierungsrat hat nach der Volksabstimmung das dreiteilige Projekt «Avenir Berne romande (ABR)» lanciert. Dessen Ziel ist es, dem Berner Jura neue Entwicklungsimpulse zu verleihen, insbesondere auch die französischsprachige Komponente des Kantons aufzuwerten und seine Verankerung als Brückenkanton zwischen der deutschsprachigen und der französischsprachigen Schweiz zu stärken (2021.STA.529). Unter der politischen Führung des Regierungsrats und seiner Delegation für jurassische Angelegenheiten (DAJ) wurde der ehemalige Regierungsrat Mario Annoni als Projektbeauftragter für das Projekt ABR eingesetzt.

Das erste Teilprojekt legt im Hinblick auf den Kantonswechsel von Moutier den Rahmen für die Konkordatsverhandlungen mit dem Kanton Jura fest. Im zweiten Teilprojekt wird der Rahmen für die Verlegung der bisher in Moutier ansässigen kantonalen Verwaltungseinheiten und Schulen festgelegt, um der Bevölkerung im Sinne einer Konzentration nach Regionen einen bürger-nahen, modernen und effizienten Service public zu gewährleisten. Das dritte Teilprojekt befasst sich mit der Anpassung des kantonalen Rechts und der Zukunft der interkommunalen Zusammenarbeit im Berner Jura.

Im Zentrum des Projekts ABR steht das Teilprojekt 2 «Hin zu einer modernen, zugänglichen und effizienten französischsprachigen Verwaltung». Dieses bezweckt, die kantonale Verwaltung und die französischsprachigen Schulen im Berner Jura und in Biel teilweise regionalisiert zu erhalten sowie die Dienstleistungen für die Bevölkerung in verschiedenen Kompetenzzentren zusammenzufassen. Die BVD bzw. das Amt für Grundstücke und Gebäude wurde direkt in die Arbeiten eingebunden und vom Regierungsrat beauftragt, die prioritäre Umsetzung der nötigen Investitionen sicherzustellen.

In einem ersten Schritt soll die Reorganisation der Kantonsverwaltung und der Kantonsschulen im französischsprachigen Teil des Kantons Bern im Hinblick auf den Kantonswechsel von Moutier so rasch wie möglich umgesetzt werden. Diese Reorganisation beruht auf mehreren Grundsätzen, unter anderem auf der Immobilienstrategie des Kantons und den üblichen Wirt-

schaftlichkeitsgrundsätzen, aber auch auf einer politischen Strategie, der sogenannten «regionalisierten Konzentration». Dabei geht es nicht nur darum, die kantonalen Nutzungen aus Moutier an einen anderen Ort im Berner Jura zu «verlegen», sondern die Gelegenheit zu nutzen, die Verwaltung des Berner Juras und die französischsprachigen Schulen mit Unterstützung der regionalen Institutionen nach Kompetenzzentren grundsätzlich neu zu reorganisieren.

Für den Umzug der École de Maturité Spécialisée (EMSp) von Moutier nach Biel auf das Schuljahr 2022/23 hat der Regierungsrat im März 2022 bereits Ausgaben für die Anmiete von Räumlichkeiten an der Aarbergstrasse 3–7 bewilligt (2021.BVD.7832). Über die Standortverlegung des Centre de formation professionnelle Berne francophone (CEFF) von Moutier nach Biel/Bienne wird der Grosse Rat voraussichtlich im Sommer 2023 befinden.

3.1.3 Neuorganisation der Verwaltung im Berner Jura

Im Zusammenhang mit der Reorganisation und der neuen Verortungen fand ein intensiver Prozess der Lösungssuche unter Einbezug von Vertretern des Berner Juras statt, insbesondere zur Standortsuche.

Am 26. Oktober 2022 entschied der Regierungsrat, dass in Tavannes ein kantonales Verwaltungszentrum für den Berner Jura entstehen soll, in den Verwaltungseinheiten aus Moutier sowie aus anderen Teilen des Berner Juras angesiedelt werden können. Dafür soll der Kanton das Gebäude "Tavannes Machines" in Tavannes kaufen. Für die aus Moutier abziehenden Einheiten der Justiz und Polizei wird voraussichtlich bis Ende 2025 keine definitive Neuverortung möglich sein, weshalb diese teilweise in Provisorien untergebracht werden müssen, bis eine langfristige, auf die Nutzerbedürfnisse abgestimmte Standortlösung zur Verfügung steht.

Über die Projektierung der Provisorien soll der Grosse Rat ebenfalls in der Frühjahrsession 2023 entscheiden (2022.BVD.6182). Voraussichtlich in der Sommersession 2023 wird der Grosse Rat mit dem Projektierungskredit für einen Neubau für Polizei und Justiz in Reconvilier befasst werden.

Bei der neuen Verortung der einzelnen Verwaltungseinheiten sind verschiedene Abhängigkeiten und betriebliche Anforderungen einzubeziehen, die über den reinen Flächenbedarf hinausgehen. So wird beispielsweise erst im Rahmen des Vorprojekts der «Tavannes Machines» die optimale Nutzbarkeit des Gebäudes definiert. Dies führt dazu, dass erst im Ausführungskredit abschliessend über die zukünftige Belegung des Verwaltungszentrums informiert werden kann (s. auch Kapitel 3.3).

3.1.4 Verwaltungszentrum in Tavannes

Dem Kanton Bern wurde im Rahmen seiner Standortsuche in Tavannes an zentraler Lage die gesamte Liegenschaft «Tavannes Machines» (Parzelle Nr. 30 zusammen mit der Erschliessungsparzelle Nr. 722) mit einer Nutzfläche von 6 500 m² exklusiv zum Kauf angeboten. Dadurch entsteht mit dem geplanten neuen Zentrum für Justiz und Polizei in Reconvillier die einmalige Möglichkeit, nicht nur die heute in Moutier angesiedelten, sondern auch weitere im Berner Jura verstreute kantonalen Verwaltungseinheiten an zwei zentralen Standort zusammenzufassen. Die Liegenschaft bietet zudem verschiedene Entwicklungspotenziale, die unabhängig vom geplanten Nutzungsumfang grob geprüft wurden.

Tavannes liegt im Herzen des Berner Juras, etwa 10 km nordwestlich von Biel/Bienne. Diese Gemeinde bietet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit mittels Individual- und öffentlichem Verkehr als Standort für ein neues französischsprachiges Verwaltungszentrum an.

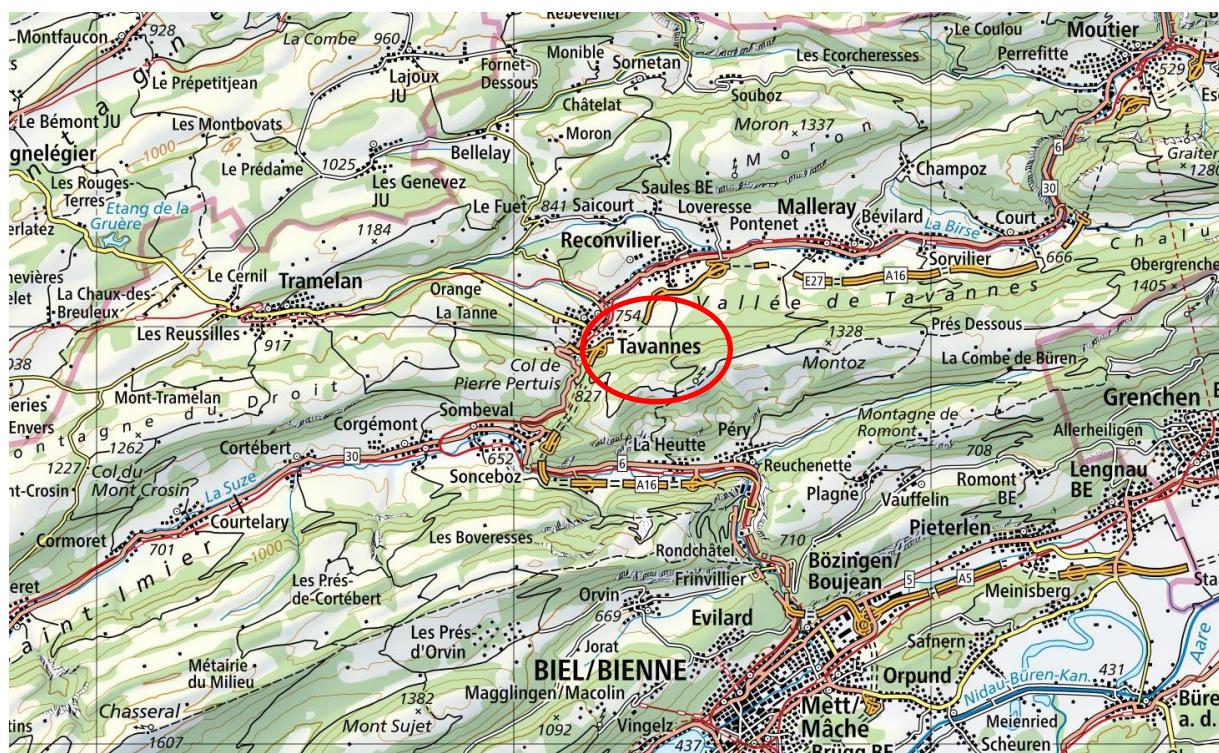


Abb. 1: Situationsplan Tavannes (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

3.2 Kantonale Immobilienstrategie

Der geplante Kauf des Gebäudes Tavannes Machines in Tavannes erfüllt die strategischen Grundsätze des kantonalen Immobilienportfolios. Die kantonale Immobilienstrategie sieht für Immobilien primär das Eigentum vor. Der Kanton strebt zudem langfristig eine Optimierung des Portfolios unter Berücksichtigung einer zielführenden Konzentration und Verdichtung an. Der Kauf ermöglicht eine Konzentration der Verwaltung im Berner Jura, indem ein Grossteil der Verwaltung darin untergebracht werden kann. Mit dem geplanten Vorgehen können zudem mittelfristig die Anmietkosten reduziert werden.

3.3 Bedarf

Aufgrund des Kantonswechsels von Moutier ergibt sich im Rahmen des Projektes ABR (vgl. Ziffer 3.1.2) die Chance einer Neuorganisation der Verwaltung im Berner Jura verbunden mit der neuen Unterbringung von diversen Verwaltungseinheiten.

Bedingt durch den frühen Projektstand sind noch nicht alle betrieblichen Anforderungen der umziehenden Einheiten im Detail geklärt. Dies kann zu einem von der ursprünglichen Bestellung abweichenden Flächenbedarf in Tavannes führen, welcher aber spätestens im Vorprojekt definitiv festgelegt werden soll.

Das Gebäude Tavannes Machines ermöglicht – ohne die Berücksichtigung von allfällig möglichen Anbauten - eine Mindestfläche von 5 500 m² HNF. Geplant ist, auf dieser Fläche die Steuerverwaltung, das Betreibungs- und Konkursamt, das Zivilstandsamt, das SVSA sowie weitere Nutzereinheiten gemäss dem Projekt «Avenir Berne romande (ABR)» unterzubringen.

Für die Nutzung des damit noch nicht ausgeschöpften Flächenpotenzials und unter Berücksichtigung möglicher zusätzlich ausbaubaren und erstellbaren Flächen wurden verschiedene Optionen geprüft. Angestrebt wird eine möglichst wirtschaftliche Lösung, die auf die spezifischen Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt ist. Leerstände sollen wenn immer möglich durch Vermietungen vermieden werden, sei es durch massvolle Kündigungen heute bestehender Mietverträge oder durch gezielte Suche von Interessenten auf dem Mietmarkt.

Der nachfolgenden Tabelle kann die IST- und SOLL-Fläche gemäss Raumbedarfsmeldungen der einzelnen Direktionen für die Umsetzung des Auszugs aus Moutier und die Neuorganisation entnommen werden. Die Aufstellung ist unterteilt in die Verwaltungseinheiten, die aufgrund des Kantonswechsels aus Moutier abgezogen werden müssen sowie in diejenigen Einheiten, die durch das Projekt ABR bzw. die Neuorganisation der Verwaltung neu verortet werden sollen. Flächenverschiebungen können sich aufgrund individueller Standortentscheide der Nutzer ergeben.

Unter IST sind die aktuellen Flächen erfasst, welche durch die Nutzenden heute belegt werden. Die Flächenreduktion zwischen IST und SOLL erklärt sich durch teilweise ineffiziente Gebäudestrukturen, sowie hohen Flächenkonsum, der historisch bedingt noch nicht den kantonalen Flächenstandards entspricht. Der Flächenzuwachs zwischen IST und SOLL basiert auf dem prognostizierten und bereits einberechneten Mehrbedarf infolge zusätzlicher Stellen, wovon hier insbesondere die SID und BKD betroffen sind.

In der 3. Spalte sind zum Vergleich der effektive Flächenbedarf nach kantonalem Standard und nach erster Prüfung und Nutzung von Synergien durch das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) aufgeführt. Es wird angestrebt, bei Büroflächen den kantonalen Flächenstandard (14.5 m² pro Vollzeitstelle) einzuhalten. Aktuell liegen die Bestellungen noch über dem Standard. Synergien im Bereich von gemeinschaftlich genutzten Flächen werden, wo möglich, genutzt.

	Direktion	IST (HNF m2)	SOLL (HNF m2)	SOLL AGG (HNF m2)
Moutier	FIN	585	666	598
	DIJ	1129	976	842
	BKD	120	130	54
ABR+	BKD	828	1041	659
	DIJ	408	405	259
	WEU	1003	689	404
	SID	231	353	294
	TOTAL	4304	4260	3110
TVM	TOTAL			5500
Freie Fläche in TVM	TOTAL			2390

Abb. 2: Tabelle Übersicht Flächenbedarf

Betroffen sind insgesamt rund 150 Mitarbeitende, die aus Moutier abgezogen werden, sowie rund 85 Mitarbeitende, die aufgrund der Reorganisation der Verwaltung (ABR) voraussichtlich an einem neuen Standort arbeiten werden.

3.4 Standort

3.4.1 Erschliessung

Die Liegenschaft Tavannes Machines an der Rue H.F. Sandoz Nr. 80 befindet sich im Ortskern von Tavannes und ist Teil des Industrieareals der ehemaligen Fabrik «Tavannes Watch». Das Areal ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit Mitteln der individuellen Mobilität sehr gut erreichbar. Der Autobahnanschluss befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist fünf Fussminuten entfernt.



Abb. 3: Situationsplan Parzellen 30 und 722 in Tavannes (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

3.4.2 Parzellen

Die Eigentümerschaft der Tavannes Machines hat dem Kanton Bern die Liegenschaft zum Kauf angeboten, und zwar sowohl die Parzelle Nr. 30 mit einem Halt von 6 687 m² als auch die an das Gebäude angrenzende Parzelle Nr. 722 mit einem Halt von 567 m². Die Parzelle 722 ist unbebaut und dient als Erschliessungs- und Parkplatzfläche.

3.4.3 Bau- und Planungsrecht

Beide Parzellen liegen in der Nutzungszone für Dienstleistungen (Zone d'Activités). Das Areal befindet sich im Périmètre de Protection des Sites (PPS). Das Gebäude ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert (Monument digne de conservation) und im Inventar ISOS als A-Objekt erfasst, im Perimeter P2, in dem die Aufrechterhaltung des Gleichgewichts zwischen alten und neuen Gebäuden empfohlen wird.

3.4.4 Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Die Parzelle Nr. 30 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Bern mit dem Vermerk "belastet" und "untersuchungsbedürftig" aufgeführt. Im Berner Jura sind aufgrund der im Jurabogen ausgeübten industriellen Tätigkeiten (v.a. Uhrenindustrie) viele Parzellen als belastete Standorte im KbS eingetragen. Der Grad der Belastung der einzelnen Standorte ist jedoch sehr unterschiedlich. Die Sanierungskosten werden vom Kanton als Eigentümerin getragen werden müssen, da das verursachende Unternehmen heute nicht mehr existiert.

Auf dem Gelände der ehemaligen «Tavannes Machines» wurden bisher keine altlasten-rechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Risiken sind erkannt und die entsprechenden Prozesse für Abklärungen und Untersuchungen parallel zu den Kaufverhandlungen gestartet. Eine historische Untersuchung nach der Altlastenverordnung ist in Arbeit. Die Ergebnisse von historischer und technischer Untersuchung werden Mitte 2023 erwartet.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Wasser und Abfall (AWA) wird der Kanton die Bewilligung nach Art. 32d des Umweltschutzgesetzes (USG) für den Kauf der Parzelle erhalten. Durch den Kauf der Parzelle und daraus folgenden baulichen Massnahmen wird der Kanton kostentragpflichtig. Etwa 20 % der Untersuchungs- und allenfalls Überwachungs- oder Sanierungskosten wird der Kanton als neuer Eigentümer übernehmen müssen. Die restlichen ca. 80 % der Kosten (Ausfallkosten) gehen nach heutigem Kenntnisstand unabhängig von der Eigentümerschaft zu Lasten des kantonalen Abfallfonds. Die Belastung des Abfallfonds würde demnach auch anfallen, wenn die Liegenschaft durch eine andere, private Eigentümerschaft saniert würde.

Damit ein Bauprojekt auf der Parzelle nach Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) bewilligt werden kann, muss der Standort erst altlastenrechtlich untersucht werden, um allfällige notwendige Massnahmen definieren zu können. Diese werden im Rahmen des Vorprojekts erarbeitet.

Parallel zur historischen und technischen Untersuchung hat das AGG einen Auftrag zur Abschätzung voraussichtlicher Sanierungskosten erteilt. Diese sind noch mit sehr grossen Unsicherheiten verbunden, da bisher noch keine Angaben zur Untergrundbelastung an diesem Standort vorliegen. Nach ersten Schätzungen werden die Sanierungskosten in einer Bandbreite von CHF 0.5 Mio. bis CHF 9 Mio. liegen. Der direkt zu tragende Anteil, d.h. die auf den Kanton als Eigentümer entfallenden 20 % an diesen Kosten, ist mit CHF 1 Mio. im zu bewilligenden Kredit berücksichtigt (Rückstellung). Dabei wurde von einem durchschnittlichen Kostenszenario ausgegangen.

3.5 Gebäudestruktur

3.5.1 Hauptgebäude

Die Liegenschaft Tavannes Machines wurde ursprünglich (1917–1919) als Industriegebäude für die Herstellung von Präzisionswerkzeugen und –maschinen durch die Firma «Tavannes Watch» konzipiert. Das Gebäude verfügt über eine optisch ansprechende Konstruktion in Form eines Monumentalbaus und besteht aus einem langgestreckten Körper mit Flachdach, der durch drei vorspringende Gebäudeteile (Risalite) strukturiert wird.

Neben dem Erdgeschoss gibt es drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss mit total 8 100 m² oberirdische Geschossfläche. Davon sind rund 6 500 m² belegbare Nutzflächen, die restliche Fläche wird für Erschliessung, Infrastruktur und Technik verwendet. Ein Untergeschoss ist nicht vorhanden. Das Hauptgebäude wurde 1958 mit einem eingeschossigen Anbau ergänzt.

Das Gebäude weist eine effiziente Erschliessungsstruktur mit je einem Treppenhaus im Zentrum und in den beiden Kopfbauten auf. Das Konzept ermöglicht eine hohe Flexibilität in der Raumaufteilung und berücksichtigt die geltenden Vorschriften bezüglich Fluchtwegen.

Die Tavannes Machines ist als Skelettbau mit tragenden Fassaden und Innenstützen konzipiert. Die meisten raumtrennenden Wände übernehmen keine statische Funktion, so dass eine hohe Flexibilität bezüglich Raumaufteilung resultiert. Die Raumhöhe von rund 4 m im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss unterstützt die Flexibilität und erlaubt die Unterbringung von zusätzlichen haustechnischen Installationen. Das 3. Obergeschoss entspricht weitgehend einem Bürogeschoss mit normaler Raumhöhe.



Abb.4: Das Gebäude Tavannes Machines von Ost

3.5.2 An- und Nebenbauten

Der Anbau aus den 1960er Jahren auf der Northwest-Seite weist eine grosszügige Hallenkonstruktion auf, welche eine hohe Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzung gewährt. Eine Umnutzung in Verwaltungsräume oder Infrastrukturflächen bietet sich an.

Auf der Südost-Seite befindet sich ein Autounterstand. Dieses Objekt kann weiterverwendet werden.

Der Schuppen auf der Südseite weist kein Nutzungspotenzial für die Verwaltung auf und soll zurückgebaut werden.

3.6 Baulicher Zustand und geplante Massnahmen

Das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) hat die Liegenschaft mit einer Erstanalyse auf den baulichen Zustand untersuchen lassen, um die Risiken und Chancen der mit dem Kauf verbundenen Investitionen offenzulegen. Eine fundierte und detaillierte Zustandsanalyse mit invasiven Sondagen zur Probenahmen für Schadstoffanalysen war aufgrund knappen Zeitverhältnisse bisher nicht möglich. Eine vertiefte Machbarkeitsstudie wird ab Herbst 2022 durchgeführt.

Das Gebäude Tavannes Machines befindet sich entsprechend dem Gebäudealter in einem guten strukturellen Zustand. Das Hauptgebäude und der Annexbau wurden robust konstruiert und eignen sich grundsätzlich sehr gut für Verwaltungsnutzungen.

Die Eigentümerschaft nahm in den vergangenen Jahren nur den nötigsten Unterhalt wahr und realisierte nur punktuelle Instandsetzungsmassnahmen. Die Gebäudehülle, die technischen Installationen und Anlagen sowie der Innenausbau weisen deshalb einen grossen Erneuerungsbedarf auf bzw. sind am Ende ihres Lebenszyklus angelangt.

Vor dem Bezug des Gebäudes müssen umfassende Instandsetzungsmassnahmen sowie räumliche und betriebsspezifische Anpassungen für die neue Nutzung realisiert werden. Aufgrund der hohen Dringlichkeit des Geschäfts erfolgt der vorliegende Kreditantrag auf der Grundlage verhältnismässig geringer Planungstiefe. Die nachfolgenden Aussagen zu den vorgesehenen Baumassnahmen sind deshalb mit Unsicherheiten verbunden. Sie werden im Ausführungskredit präzisiert.

Im vorliegenden Projektumfang sind die Sanierung der Steil- und Flachdächer sowie der Ersatz von Fenstern und Sonnenschutz geplant, womit eine substanzielle Verbesserung der Energieeffizienz erzielt werden kann. Allfällig zusätzliche Massnahmen zur energetischen Sanierung der Fassade werden in einer Machbarkeitsstudie bis Ende 2022 geprüft.

Zwingend zu ersetzen sind die haustechnischen Anlagen. Davon betroffen sind die Elektroanlagen, die Wärmeerzeugung und -verteilung, die sanitären Anlagen und die Aufzüge. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Verwaltungsbau sind zudem die Innenausbauten neu zu erstellen.

Das Gebäude benötigt im Weiteren Ertüchtigungen zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit, Barrierefreiheit und zur Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften. Die Erdbebenertüchtigung wird voraussichtlich mit verhältnismässig kleinem Aufwand möglich sein.

Wie die meisten Gebäude aus dieser Bauzeit und mit einer vormals industriellen Nutzung ist davon auszugehen, dass auch eine Gebäudeschadstoffsanierung notwendig wird.

Es bestehen grundsätzlich verschiedene Optionen zur eventuellen Erweiterung des Gebäudes, die unter Einbezug der Gemeinde und der Denkmalpflege vorgeprüft wurden. Gemäss ersten Studien der Planer bestehen zwei Potenziale zur Erweiterung. Die erste Option besteht in der vollständigen Bebauung des dritten Geschosses. Diese Option umfasst ca. 220 m² HNF. Eine

zweite Option sieht an Stelle des bestehenden Anbaus (Schreinerei) einen freistehenden, mehrgeschossigen Neubau mit einer Tiefgarage vor. Diese Option umfasst zwischen 600 und 1 200 m² HNF. Die aktuell vorgesehene Belegung der Tavannes Machines erfordert keine zusätzlichen Flächen. Sollte später eine Erweiterung vorgesehen werden, wird die Bewilligungsfähigkeit hinsichtlich der dann zumal geltenden Schutzbestimmungen zu klären sein.

Die Umgebungsgestaltung soll im Zuge der Umnutzung entsprechend den Bedürfnissen von Umwelt und Nutzenden neugestaltet werden.

3.7 Kaufpreis

Die Liegenschaft Tavannes Machines ist aktuell fast vollständig vermietet. Die entsprechenden Finanzflüsse liegen vor, so dass eine marktorientierte, transparente Ertragsbewertung der Liegenschaft vorgenommen werden konnte.

Als Grundlage für die Kaufpreisverhandlungen dient eine externe Marktwertschätzung von Wüest Partner, die durch die Steuerverwaltung des Kantons Bern überprüft und bestätigt wurde. Die Steuerverwaltung attestiert, dass die externe Marktwertschätzung nach anerkannten Schätzungsmethoden vorgenommen worden ist und das Ergebnis dem Markt entsprechend ist.

Die Bewertung erfolgte nach der Discounted Cashflow-Methode auf der Basis der Fortführung der aktuellen Nutzung. Der ermittelte Ertragswert wurde dabei durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen bestimmt. Die Nettoerträge wurden individuell, in Abhängigkeit der Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert.

Die Marktwertschätzung berücksichtigt den Investitionsbedarf aufgrund des aufgestauten Unterhalts hinsichtlich der Fortführung der aktuellen Nutzung. Das Umnutzungs- und Entwicklungspotenzial der Liegenschaft, die Belastung des Terrains mit Altlasten und die allfällige Kontamination des Gebäudes mit Schadstoffen konnte aufgrund der Dringlichkeit und ausstehender Untersuchungen im externen Gutachten noch nicht ermittelt und bewertet werden.

Unter gebührender Berücksichtigung aller werttreibenden und wertreduzierenden Faktoren haben sich die Vertragsparteien auf einen Kaufpreis von total CHF 6,2 Mio. für die beiden Parzellen geeinigt.

3.8 Projektierungskosten Sanierung und Ausbau

Bedingt durch den definierten Zeitpunkt der Inbetriebnahme per Ende 2025 müssen Planungsvorläufe gekürzt und weitreichende Projektentscheide zu einem frühen Zeitpunkt getroffen werden. Entsprechend liegen aufgrund des sehr frühen Planungsstadiums verschiedene Risiken vor, welche finanzielle Auswirkungen zur Folge haben können.

Aufgrund des heute grob geschätzten Investitionsvolumens von CHF 45 bis 50 Mio. werden für die Projektierung und Ausschreibung Kosten von rund CHF 5.35 Mio. erwartet.

3.9 Erkannte Risiken

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit des Projekts musste der Entscheidungsprozess betreffend Kauf der Liegenschaft Tavannes Machines maximal beschleunigt werden, damit das Gebäude rechtzeitig saniert und bedürfnisgerecht umgebaut werden kann. Folgende Risiken wurden bisher identifiziert, denen soweit möglich entgegengewirkt werden soll:

- **Reputationsschaden infolge Kündigungen**

Die Tavannes Machines ist fast vollständig an lokale Unternehmen zur gewerblichen Nutzung vermietet. Der Kanton muss nach erfolgtem Kauf Mietverträge kündigen. Es ist mit Widerstand und medialen Auswirkungen zu rechnen. Der Kanton Bern wird sich engagieren, um alternative Unterbringungen zu vermitteln.

- **Verfügbarkeit infolge fester Mietverhältnisse**

Mehrere Mietverhältnisse sind mit festen Laufzeiten abgeschlossen und enden erst nach 2025. Einzelne Mieterstreckungsverfahren können nicht ausgeschlossen werden. Allfällige Forderungen nach Entschädigungszahlungen für einen frühzeitigen Auszug aus dem Gebäude sind möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Bauarbeiten unter laufendem Betrieb erfolgen und einzelne Mieter auch nach Bezug durch die ersten Einheiten der kantonalen Verwaltung noch im Gebäude sein werden bzw. bleiben.

- **Altlasten und Gebäudeschadstoffe**

Die Sanierungskosten infolge Gebäudekontamination durch Schadstoffe dürfte sich tief halten. Erste Schätzungen belaufen sich auf Kosten von maximal CHF 0.4 Mio.

Die Sanierungskosten infolge Altlasten im Boden sind aktuell hingegen kaum bezifferbar. Erste Schätzungen auf Grund der historischen Untersuchung und Referenzobjekten weisen eine Bandbreite von total CHF 0.5 Mio. bis 9 Mio. Rund 80 % davon wird der Altlastenfond tragen. Verbindliche Kostenprognosen sind erst ab Mitte 2023 möglich.

Bei der Festsetzung des Kaufpreises wurde von Sanierungskosten (Gebäude und Boden) zu Lasten der Käuferschaft in der Grössenordnung von 1 Mio. ausgegangen.

Erfolgt eine langandauernde Sanierung des Bodens, so besteht ein grosses zeitliches Risiko.

- **Denkmalpflege und Ortsbildschutz**

Die Risiken, die sich aus der Denkmalpflege und dem Ortsbilderschutz ergeben beziehen sich auf das äussere Erscheinungsbild des Objekts. Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Innenraumgestaltung mit dem Objektschutz vereinbar ist. Inwieweit allfällige spätere Erweiterungen, Annexbauten und Veränderungen der Fassade aufgrund energetischer Sanierungen mit dem Objekt- und Ortsbildschutz vereinbar sind bzw. welche zusätzliche Bedingungen erfüllt werden müssen, wird sich abschliessend erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich zeigen. Beigezogene Experten beurteilen das Nutzungskonzept als angemessen.

- **Baubewilligung**

Die Umnutzung und eine allfällige bauliche Erweiterung der Tavannes Machines sind baubewilligungspflichtig. In Anbetracht der definierten Bezugstermine können Einsprachen zu zeitlichen Verzögerungen führen.

– **Bezugstermin**

Der enge Zeitplan lässt eigentlich keine wesentlichen Überraschungen zu. Das übliche kantonale Vorgehen kann hinsichtlich der laufenden Abstimmung mit den Nutzern nicht eingehalten werden.

– **Baukosten**

Die bisherigen Kostengrobschätzungen beruhen auf ersten Analysen und Nutzungsüberlegungen und weisen eine hohe Unschärfe auf. Erst auf der Grundlage der laufenden Machbarkeitsstudie und der definitiven Nutzungsfestlegungen werden konkretere Kostenschätzungen möglich sein, die allenfalls im Zeitpunkt des Ausführungskredits zu einer Erhöhung der geschätzten Baukosten führen wird.

3.10 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Es gibt innerhalb des von der Politik definierten geographischen Perimeters auf dem Immobilienmarkt kein anderes, ähnlich geeignetes Kaufobjekt. Qualitativ vergleichbare Alternativen für die Unterbringung der kantonalen Verwaltung konnten nicht identifiziert werden, weshalb sich Tavannes Machines trotz der erkannten Risiken als beste Option für die Umsetzung der Ziele des Projekts ABR erwiesen hat. Der Verzicht auf den Kauf der Liegenschaft hätte zur Folge, dass für diejenigen Verwaltungseinheiten, welche momentan in Moutier verortet sind und nicht in die geplanten Provisorien für Justiz und Polizei ziehen, zeitgerecht kein Ersatzstandort auf bernischem Boden zur Verfügung stünde. Der Flächenbedarf der verschiedenen Verwaltungseinheiten könnte nicht abgedeckt werden und die angestrebte Konzentration der Verwaltung im Berner Jura wäre nicht möglich. Es müssten folglich unter grossem Zeitdruck weitere Provisorien beschafft werden, wobei die Verfügbarkeit von geeigneten Immobilien im Berner Jura sehr begrenzt ist.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. April 2022, Baupreisindex Hochbau Espace Mittelland, 137.4 Punkte

Gesamtkosten für Planung und Projektierung	CHF	13 058 000
abzüglich bereits bewilligte Kosten für die Planung (Vorstudien) Ausgabenbewilligung BVD vom 17. Oktober 2022	– CHF	490 000
Kosten für den Kauf und die Projektierung, bestehend aus	CHF	12 568 000
Kaufpreis der Liegenschaft	CHF	6 200 000
Rückstellung Altlasten	CHF	1 000 000
Notariatskosten		18 000
Projektierung, bestehend aus	CHF	5 350 000
– Vorprojekt	CHF	990 000
– Bauprojekt	CHF	1 900 000
– Baubewilligungsverfahren	CHF	240 000

– Ausschreibung	CHF	1 740 000
– Bauherrenleistungen	CHF	480 000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 34 FHav	CHF	12 568 000
abzüglich bewilligte Ausgaben für das Vorprojekt Regierungsratsbeschluss vom 23. November 2022 (2022.BVD.5678)	– CHF	990 000
Zu bewilligender Kredit	CHF	11 578 000

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).

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 Finanzplan der Bau- und Verkehrsdirektion nicht eingestellt sind.

4.3 Investitionskosten, Abweichung zur gesamtkantonalen Investitionsplanung und mögliche Einsparpotenziale

Die Gesamtkosten für den Kauf der Liegenschaft, die Sanierung und die betriebsspezifischen Anpassungen werden grob auf CHF 45–50 Mio. geschätzt.

Zu den genannten Investitionen kommen nutzerspezifische Kosten für Umzug, Mobiliar, technische Infrastrukturen etc. Ihre Höhe konnte aufgrund des frühen Projektstands noch nicht kalkuliert werden. Sie werden mit dem Ausführungskredit beantragt.

In der GKIP 2022 sind bisher weder für den Kauf noch für die Sanierung Investitionen vorgesehen. Sie werden im kommenden Planungsprozess zur Aufnahme beantragt. Der Regierungsrat wird in diesem Rahmen unter Berücksichtigung der finanzpolitischen Ausgangslage auch über die Konsequenzen auf den Finanzhaushalt und entsprechende Massnahmen diskutieren.

Mit der Teilkonzentration in der Tavannes Machines werden Synergieeffekte möglich. Diese führen zu einer Reduktion des Raumbedarfs. Bestehende Anmieten mit Mietzinsen können eingespart werden.

4.4 Personelle Auswirkungen, Folgekosten und Einsparungen

Der Kauf der Liegenschaft Tavannes Machines hat keine Auswirkungen auf den Personalbestand der Verwaltungseinheiten. Langfristig ist mit weiteren, üblichen Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen zu rechnen, die den ausgabenkompetenten Organen zu gegebener Zeit ordentlich beantragt werden. Die Konzentration von Verwaltungseinheiten in einem Gebäude gewährleistet einen effizienteren Betrieb der Liegenschaft.

Durch die Neuverortung von Verwaltungseinheiten in der Tavannes Machines werden gewisse Leerstände in verwaltungseigenen Gebäuden resultieren. Der Kanton wird sich hier wie für die frei bleibenden Flächen in der Tavannes Machines für angemessene Anschlusslösungen einsetzen, die auch mit Kostenfolgen verbunden sein können.

Nachfolgende Abbildung zeigt die bisherigen Standorte derjenigen Einheiten, die in die Tavannes Machines ziehen werden.

Amt /Standort aktuell	Anmiete / Eigentum
BKD	
ACCES Péry	Anmiete
Erziehungsberatungsstelle Tavannes	Anmiete
Erziehungsberatungsstelle Moutier	Anmiete
Denkmalpflege Tramelan	Anmiete
BIZ, Tramelan	Eigentum
FIN	
Steuerverwaltung Moutier	Eigentum
DIJ	
Grundbuchamt Courtelary	Eigentum
BAKA Moutier	Anmiete
BAKA Biel	Anmiete
SID	
Zivilstandesamt Courtelary	Eigentum
SVSA Tavannes	Anmiete
JUS	
WEU	
Kantonales Laboratorium Tavannes	Anmiete
Amt für Wald und Naturgefahren Tavannes	Anmiete
Amt für Arbeitslosenversicherung ORP Tavannes	Anmiete

Abb. 5: Ausgangslage Standorte

Es wird mit wegfallenden jährlichen Anmieten von rund 0.4 Mio. gerechnet. Das Immobilieneigentum in Moutier soll voraussichtlich zu Buchwerten an den Kanton Jura übergehen.

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

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

5. Termine

2023 1. Quartal	GRB Kauf Areal und Projektierungskredit
2023 3. Quartal	GRB Ausführungskredit
2024 2. Quartal	Beginn Gebäudesanierung
2025 4. Quartal	Bezug durch erste Verwaltungseinheiten aus Moutier

6. Antrag

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

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Kaufvertrag vom 3. November 2022