

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 9. Mai 2018
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 758478
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

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

Inhaltsverzeichnis

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



1 Zusammenfassung

Mit dem beantragten Kredit von CHF 1'200'000.-- soll die Projektierung der Sanierung des Amthauses an der Hodlerstrasse 7 durchgeführt und bis zur Baubewilligung finanziert werden. Das Gebäude beinhaltet mehrere Gerichtssäle sowie Büroräumlichkeiten und wird seit der Justizreform 2011 – und der damit verbundenen Standortkonzentration – vom Regionalgericht Bern-Mittelland, dem kantonalen Zwangsmassnahmengericht und von Staatsanwaltschaften genutzt. Die neue Nutzung bedingte seinerzeit verschiedene bautechnische Massnahmen im Gebäudeinnern (Empfangsbereich mit Schleusen, innere Sicherheitszonen etc.). Zudem wurden die Büros erneuert, verschiedene Brandschutzmassnahmen umgesetzt und dringende Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Die Arbeiten beschränkten sich dabei bewusst auf diejenigen Massnahmen im Gebäudeinnern, die nötig waren, um die neue Nutzung zu ermöglichen. Die sanierungsbedürftigen Fassaden und die Haustechnik wurden nicht miteinbezogen. Deren Sanierung soll nun in den Jahren 2021–2023 erfolgen.

Die geplanten Instandsetzungsarbeiten betreffen die energetische und technische Sanierung inkl. der notwendigen Anpassungen im Bereich der Erdbebensicherheit und des Brandschutzes, das Anbringen von Absturzsicherungen und die Erneuerung der Haustechnik. Die Raumeinteilung bleibt bestehen.

2 Rechtsgrundlagen

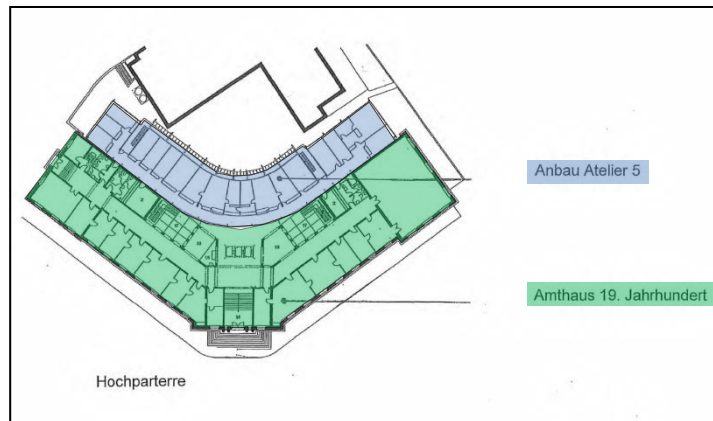
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die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

3 Beschreibung des Vorhabens

3.1 Ausgangslage

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

Die folgende Abbildung zeigt am Grundriss des Hochparterres das Zusammenspiel von Altbau und Anbau:



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 bauliche Massnahmen im Gebäudeinnern (Empfangsbereich mit Schleusen, innere Sicherheitszonen etc.). Gleichzeitig wurden die Räumlichkeiten erneuert und verschiedene Brandschutzmassnahmen umgesetzt (Fluchtwege, Brandmeldeanlagen etc.). Massnahmen, die für die neue Nutzung nicht zwingend waren, wie die Sanierung der Gebäudehülle, wurden bewusst ausgeklammert. Im Jahr 2013 wurden die Dächer erneuert. An den Gebäudefassaden und bei der Haustechnik wurden bisher jedoch nur Reparaturen und kleine Instandhaltungsmassnahmen ausgeführt.

Die Gebäudefassade weist mittlerweile erhebliche energetische Mängel auf. Die Haustechnik, insbesondere die Elektroverkabelung, ist veraltet und muss dringend erneuert werden. Zudem entsprechen die Erdbebensicherheit und die Absturzsicherungen nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Vorschriften.

Das Amthaus ist unterkellert und hat eine Einstellhalle. Diese Bereiche sind nicht Teil der Sanierung. Ebenso wenig betroffen sind die unmittelbar angrenzenden kantonalen Gebäude der Speichergasse 12 und das Regionalgefängnis an der Genfergasse.

3.2 Projektbeschreibung

Das Amthaus an der Hodlerstrasse 7 soll energetisch und technisch im Standard Minergie-Eco und nach den Richtlinien des Amts für Grundstücke und Gebäude (AGG) saniert werden.

Im Altbau sind restaurierende Natursteinarbeiten an den Sandsteinfassaden der Stirnseiten und der Ersatz der bestehenden Holzfenster vorgesehen. Der Erweiterungsbau wird energetisch saniert und instandgesetzt. Die haustechnischen Installationen werden gesamthaft erneuert.

Die Erdbebenertüchtigung, die Brandschutzmassnahmen und die Absturzsicherungen werden gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen. Verbaute Schadstoffe müssen entfernt und fachgerecht entsorgt werden. Welche baulichen Massnahmen namentlich zur Erdbebenertüchtigung des Altbaus notwendig sein werden, wird im Rahmen der Projektierung vertieft geprüft.

3.3 Vorgehen

Das noch zu evaluierende Planungsteam soll ab Oktober 2018 mit den Projektierungsarbeiten starten und diese bis und mit dem Baubewilligungsverfahren vornehmen. Auf der Basis des Bauprojekts und des Kostenvoranschlags soll danach der Ausführungskredit beantragt und im Jahr 2021 mit der Realisierung begonnen werden. Die Inbetriebnahme ist im Jahr 2023 vorgesehen.

Die Fassadensanierung und die Sanierung der Haustechnik erfolgen in Etappen, teilweise unter Betrieb. In Absprache mit dem Nutzer sollen Teile des Betriebes, wie beispielsweise Gerichtsverhandlungen, während der Umbauarbeiten in Provisorien in bestehenden Räumlichkeiten stattfinden. Im Rahmen der Projektierung werden verschiedene in Frage kommende Standorte geprüft.

3.4 Alternativen und Folgen eines Verzichtes

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

Ein Verzicht widerspräche den Grundsätzen einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Immobilienverwaltung und der Kanton setzte sich der Kritik aus, er erfülle als Eigentümer die Sicherheits- und Umweltvorgaben nicht. Die Betriebs- und Nebenkosten könnten nicht wie geplant gesenkt werden.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. Oktober 2017, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 122.8 Punkte

Gesamte Planungs- und Projektierungskosten	CHF 1'260'000.00
davon:	
– Planungs- und Vorbereitungsarbeiten	CHF 60'000.00
– Vorprojekt	CHF 380'000.00
– Bauprojekt	CHF 770'000.00
– Bewilligungsverfahren	CHF 50'000.00
Total	CHF 1'260'000.00
abzüglich bereits bewilligte Ausgaben für Planung und Vorarbeiten (Ausgabenbewilligung AGG vom 26. Februar 2018)	– CHF 60'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF 1'200'000.00
Zu bewilligender Kredit	CHF 1'200'000.00

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und Art. 48 Abs. 1 FLG. Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

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

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

Die Investitionen von CHF 1.26 Mio. fallen in die Anlageklasse 'Anlagen im Bau'.

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

4.4 Voraussichtliche Investitionskosten und Einsparungen

Die Investitionskosten der Sanierung Hodlerstrasse 7 werden nach heutigen Erkenntnissen grob auf rund CHF 20,3 Mio. geschätzt (inkl. Honorare, Mehrwertsteuer, Reserven und Provisorien).

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

5 Termine

Die aktuelle Planung geht von folgenden Terminen aus:

Vorbereitung Projektierung, Auswahl Planerteam	März bis September 2018
Projektierung	Oktober 2018 bis September 2019
Ausführungsvorbereitung	August 2020 bis Juli 2021
Realisierung	August 2021 bis April 2023
Inbetriebnahme	Mai 2023

6 Antrag

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

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Situationsplan