

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 28. Februar 2018
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 734529
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zollikofen, Länggasse 85, BFH HAFL, Gebäude B Sanierung Gebäudehülle Verpflichtungskredit für die Ausführung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts.....	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Projektbeschrieb	3
3.3	Etappierung / Provisorien.....	3
3.4	Alternativen und Folgen bei einem Verzicht	4
4	Finanzielle und personelle Auswirkungen.....	4
4.1	Kostenübersicht.....	4
4.2	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	5
4.3	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	5
5	Termine	5
6	Antrag.....	5



1 Zusammenfassung

Die Hochschule für Agrar-, Forst- und Lebensmittelwissenschaften HAFL der Berner Fachhochschule (BFH) befindet sich rund 8 km von Bern in Zollikofen. Die Gebäudehülle des im Jahr 1967 erstellten Gebäudes B der BFH-HAFL (Helfergebäude) an der Länggasse 85 muss saniert werden, damit das erhaltenswerte Bauwerk weiterhin in Substanz und Funktion als Bildungs- und Bürogebäude erhalten bleibt. Die Fassade und das Dach sollen saniert und energietechnisch optimiert werden. Dazu gehören auch der Ersatz und die Entsorgung der alten, schadstoffbelasteten Fassadenelemente. Gleichzeitig sollen die Personensicherheit (Absturzsicherungen) verbessert und eine Solaranlage installiert werden.

Die Arbeiten werden unter laufendem Betrieb ausgeführt. Um die Lehrtätigkeit aufrecht zu erhalten, müssen während der Bauzeit Räumlichkeiten in Zollikofen zugemietet werden. Für die betroffenen Büroarbeitsplätze sind temporäre Provisorien innerhalb des Gebäudes vorgesehen.

Der beantragte Kredit beträgt **CHF 5'910'000.--** (Gesamtkosten von CHF 6'215'000.-- abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskosten von CHF 305'000.--).

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 19. Juni 2003 über die Berner Fachhochschule (FaG; BSG 435.411), Art. 49c
- Verordnung vom 27. November 2002 über die Organisation und die Aufgaben der Erziehungsdirektion (OrV ERZ; BSG 152.221.181), Art. 12
- 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 Geschäfts

3.1 Ausgangslage

Die BFH-HAFL ist seit dem Jahr 2012 Teil der Berner Fachhochschule.

Die Berner Fachhochschule (BFH) bietet praxisbezogene Bachelor- und Masterstudiengänge sowie ein breites Angebot an Weiterbildungsstudiengängen und Fachveranstaltungen an. Zudem werden die Bildungsangebote durch die Bereiche Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistungen ergänzt.

Mit der Integration der ehemaligen Schweizerischen Hochschule für Landwirtschaft (SHL) in die Berner Fachhochschule wurde die bisherige Trägerschaft (Kantone und Fürstentum Liechtenstein) aufgelöst und die Schule in Hochschule für Agrar-, Forst- und Lebensmittelwissenschaften (BFH-HAFL) umbenannt. Die bestehenden Immobilien wurden in das Eigentum des Kantons Bern übertragen, so auch das zu sanierende Gebäude B (Helfergebäude). Es besteht keine Verpflichtung der ehemaligen Trägerschaft, sich an der Sanierung finanziell zu beteiligen.

Im Herbst 2012 wurde ein neu erstellter Erweiterungsbau eröffnet. Heute präsentiert sich in Zollikofen ein attraktiver Campus, zu dem neben Schul- und Forschungsinfrastrukturen auch ein Studierendenwohnheim und verschiedene Freizeiteinrichtungen gehören.

Das Gebäude B, als eines der ältesten Gebäude auf dem Campus, wurde im Jahr 1967 in Betonskelettbauweise erstellt und 1992 um rund einen Drittel erweitert. Die Nutzung beinhaltet diverse Unterrichtsräume, rund 125 Büroarbeitsplätze sowie verschiedene Labors und Technikräume. Im revidierten Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege aus dem Jahr 2016 ist das Gebäude als erhaltenswert eingestuft.

Die Fassade und das Flachdach sind noch im Originalzustand und am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Durchzug, Kälte im Winter und Wärme im Sommer sind Auswirkungen der ungenügenden Dämmung und Undichtigkeiten. Im Rahmen der Projektierung wurde die Planung der Sanierungsmassnahmen zur Bauprojekt reife gebracht.

3.2 Projektbeschreibung

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Fenster- und Fassadensanierung
Sämtliche bestehenden Fassadenelemente werden durch neue Brüstungs- und Fensterelemente ersetzt. Damit wird die Wärmedämmung und Dichtheit gewährleistet. Mit dem Ersatz werden ebenfalls die in Fenstern und Fassadenelementen vorhandenen Schadstoffe fachgerecht entsorgt.

Das bestehende Absturzrisiko wird durch höhere Brüstungen eliminiert. Der Komfort und die Energiebilanz in den Räumen werden verbessert. Mit neuen Lamellenstoren werden die Tageslichtnutzung und der sommerliche Wärmeschutz optimiert.

Die bestehende Betonfassade wird lokal saniert.
- Anpassung an Elektro- und Heizverteilung
Im Rahmen der Arbeiten im Bereich der Fassade, werden die bestehenden Heizkörper durch neue ersetzt und die Verteilleitungen neu installiert. Elektro- und EDV-Leitungen werden angepasst und neu verkabelt.
- Dachsanierung und Dämmung
Das bestehende Flachdach wird ersetzt und mit einer optimalen Dämmung und einer neuen Abdichtung erstellt.
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
Auf dem grossen Flachdach wird eine Photovoltaikanlage erstellt. Der dabei produzierte Strom wird vorwiegend für den Eigenverbrauch verwendet und in das Arealnetz eingespeisen. Die Genehmigung soll im Rahmen des Bewilligungsverfahrens erfolgen.

Die geplante Gebäudehüllensanierung wird den Heizenergiebedarf des Gebäudes um ca. 66 % reduzieren und die Photovoltaikanlage einen Anteil von ca. 7.2 % an den Elektrizitätsbedarf des Areals liefern. Der Substanzerhalt und die Nutzung des Gebäudes werden für weitere 25 Jahre sichergestellt.

3.3 Etappierung / Provisorien

Die Realisierung soll in drei Etappen, unter laufendem Betrieb, während eines Studienjahres von Juli bis Mai erfolgen. Die Lehrtätigkeit wird für die gesamte Sanierungsdauer hauptsächlich in Räumlichkeiten des Eidgenössischen Hochschulinstituts für Berufsbildung EHB ausgelagert. Die Kosten für diese temporären Zumieten sind in den Gesamtkosten eingerechnet.

Die Büroarbeitsplätze werden während der Sanierung innerhalb des Gebäudes als provisorische Arbeitsplätze hergerichtet und nach Bedarf verschoben.

Dieses Vorgehen bedingt vom Betrieb und den betroffenen Personen organisatorische Anpassungen und Umzüge. Es kann so aber darauf verzichtet werden, teure Raumprovisorien auf dem Areal der BFH HAFL zu erstellen.

3.4 Alternativen und Folgen bei einem Verzicht

Die Sanierungsmassnahmen sind notwendig, um die Gebäudesubstanz und die Gebrauchstauglichkeit zu erhalten. Ein Verzicht auf die Massnahmen würde den Unterhalts- und Reparaturaufwand erhöhen. Das Schadenrisiko würde zunehmen und längerfristig würde die erhaltenswerte Bausubstanz zerstört. Der Energieverlust, das Absturzrisiko bei Brüstungen und die unsanierten Schadstoffe würden weiter bestehen.

4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

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

Gesamtkosten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven)	CHF	6'215'000.00
bestehend aus:		
Fenster- und Fassadensanierung	CHF	3'053'000.00
Heizungs- und Elektroinstallationen	CHF	2'140'000.00
Dachsanierung und Dämmung	CHF	364'000.00
Photovoltaikanlage	CHF	328'000.00
Temporäre Zumieten	CHF	330'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	6'215'000.00
abzüglich bereits bewilligte Projektierungskosten (Ausgabenbewilligung BVE vom 8. Mai 2017)	– CHF	305'000.00
Zu bewilligender Kredit	CHF	5'910'000.00

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).

In der Kreditsumme sind, gemäss geltender Richtlinie bei Sanierungsprojekten, Reserven in der Höhe von insgesamt 13 % enthalten.

Die Sanierung berechtigt zu keinen Beiträgen Dritter.

Zusätzlich fallen für Umzüge von Arbeitsplätzen und Mobiliar Kosten in der Höhe von rund CHF 248'000.-- an. Diese gehen zulasten des Budgets der Berner Fachhochschule.

4.2 Finanzierung

Die Ausgaben sind im Voranschlag 2018 und in der Aufgaben- und Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt. Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird.

4.3 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die baulichen Massnahmen haben keine Auswirkungen auf den Personalbestand und verursachen keine Folgekosten.

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

Die Gesamtkosten von CHF 6.215 Mio. teilen sich in werterhaltende Investitionen von rund CHF 4.955 Mio. und wertvermehrende Investitionen von rund CHF 1.26 Mio. Der wertvermehrende Anteil beträgt somit rund 20 %.

CHF 6.215 Mio. fallen in die Anlageklasse 'Übriges Gebäude'. Die Nutzungsdauer dieser Investition beträgt 25 Jahre und der jährliche Abschreibungsaufwand somit CHF 248'600.--.

Die zu ersetzenden Bauteile sind abgeschrieben und lösen keinen ausserordentlichen Abschreibungsaufwand aus.

5 Termine

Ausführungsvorbereitung:	November 2018 bis Juni 2019
Realisierung:	Juli 2019 bis Mai 2020

6 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem Beschluss zuzustimmen.

Beilagen:

- Beschlussentwurf
- Situationsplan Campus BFH-HAFL

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Kostenvoranschlag
- Grundrisse und Fassadenpläne