10.000207 (10/233)
Reg. 61/-00

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Stadtbauten Bern (StaBe): Verwaltungsgebäude Schwarztorstrasse 71: Erneuerung; Baukredit

1. Worum es geht

Stadtbauten Bern (StaBe) haben das Gebäude an der Schwarztorstrasse 71 im Jahr 2008 mit dem Ziel erworben, flexibel nutzbare Büroflächen an guter Lage für städtische Mieterinnen und Mieter zur Verfügung stellen zu können. Zuletzt wurde das Gebäude durch die StaBe und das Finanzinspektorat genutzt. Das Gebäude aus den Jahren 1961/62 befindet sich nahezu im Originalzustand. Nach 50 Jahren Nutzungsdauer ist eine umfassende Gesamtsanierung notwendig. Im Zuge der Sanierung soll die Chance wahrgenommen werden, das Sozialamt (ohne Kompetenzzentrum Arbeit) an der Schwarztorstrasse 71 zu zentralisieren. Im Untergeschoss ist nach der Sanierung die Unterbringung eines Stützpunkts der städtischen Strassenreinigung vorgesehen. Sowohl für das Sozialamt als auch für die Strassenreinigung ergeben sich am Standort Schwarztorstrasse 71 betriebliche Optimierungen. Bedeutend verbessert werden zudem die Sicherheit im Sozialdienst und die Publikumsfreundlichkeit (unter anderem auch deeskalierende Wirkung), welcher bisher in zu engen und sicherheitsmässig ungünstigen Räumen untergebracht war. Für die Sanierung des Gebäudes im MINERGIE-Standard und die notwendigen Mieterausbauten beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Baukredit von 9,841 Mio. Franken.

2. Ausgangslage

2.1 Gesamtsanierung nötig
Das Verwaltungsgebäude Schwarztorstrasse 71 wurde 1961/62 von Privaten als Büro- und Betriebsgebäude für das Autogewerbe erbaut. Die Grundstruktur und die Gebäudehülle befinden sich im Originalzustand, im Innern wurden von den bisherigen Eigentümern mehrmals Umbauten vorgenommen. Die Fenster und ein Grossteil der technischen Anlagen sind nach knapp 50 Jahren Gebrauch am Ende ihrer technischen Lebensdauer, und das Gebäude genügt den gesetzlichen Anforderungen in Sachen Sicherheit, Brandschutz, Behindertengängigkeit und Energieverbrauch nicht mehr. So liegt insbesondere der Energieverbrauch weit über dem heutigen Standard.

2.2 Bisherige Entscheide von Gemeinderat und Stadtrat
Auf Antrag des Gemeinderats stimmte der Stadtrat mit SRB 246 vom 7. Juni 2007 dem Erwerb des Gebäudes an der Schwarztorstrasse 71 durch die StaBe zu. Im Hinblick auf die nötigen Renovationsarbeiten sprach der Verwaltungsrat von StaBe im Februar 2008 einen Projektierungskredit von Fr. 630 000.00. In einem Studienauftrag im selektiven Verfahren wurde aus fünf Projekten ein weiter zu verfolgendes Siegerprojekt ausgewählt, welches durch pragmatische Eingriffe, eine klare Formensprache und eine hohe Nutzungsdichte überzeugte. Für dieses erste Projekt, welches auch die Aufstockung des Gebäudes um ein Attikageschoss vorsah, veranschlagen die StaBe im Frühling 2009 Gesamtkosten von 9,3 Mio. Franken. Da die Stadtbildkommission ihr Veto gegen das Attikageschoss einlegte, sah sich die StaBe gezwungen, das ursprüngliche Projekt zu überarbeiten und auf die Realisierung des Attikage-

schosses zu verzichten. Im August 2009 genehmigte der Gemeinderat in der Folge einen Baukredit von 6,9 Mio. Franken für eine Gebäudesanierung ohne Erweiterungsbauten. Der Gemeinderat verfolgte damit das Ziel, das Gebäude nach der Sanierung belegungsneutral mit Standardarbeitsplätzen für die Stadtverwaltung nutzen zu können. Weder die Unterbringung eines Stützpunkts für die Strassenreinigung noch spezifische bauliche Massnahmen im Hinblick auf die Nutzung durch den Sozialdienst waren Bestandteil dieses ersten, durch den Gemeinderat gesprochenen Kredits.

Bereits im Mai 2009 hatte der Gemeinderat beschlossen, den Sozialdienst der Stadt Bern an einem Standort zusammenzulegen und damit die Raumnot des Sozialdiensts (am Standort Bern Stadt und Bern West) und des Amts für Erwachsenen- und Kindesschutz (EKS) zu beheben. Mit der Zusammenlegung sollten auch die internen Abläufe des Sozialdiensts verbessert, die Kommunikation vereinfacht und die Sicherheit der Mitarbeitenden erhöht werden. Auf der Suche hierfür geeigneter Gebäude wurde auch das Gebäude an der Schwarztorstrasse 71 evaluiert. Im Ergebnis zeigte sich, dass eine Zentralisierung des Sozialdiensts am Standort Schwarztorstrasse 71 machbar und sinnvoll wäre.

Der Gemeinderat beschloss daher ebenfalls im August 2009, den Sozialdienst an der Schwarztorstrasse 71 zu zentralisieren. Bei den Planungsarbeiten zeigte sich, dass der ursprüngliche Plan, den Sozialdienst und die StaBe gemeinsam an der Schwarztorstrasse 71 unterzubringen, wegen den zu engen Platzverhältnissen und der für diese Belegung ungünstigen Gebäudestruktur nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisiert werden kann. Aus diesem Grund wurden verschiedene andere Belegungsvarianten studiert. Als optimal erwies sich die Konzentration des Sozialamts mit dem Sozialdienst, der Leitung des Sozialamts, dem Inkassodienst sowie dem Stab Sozialamt (ohne Kompetenzzentrum Arbeit) an der Schwarztorstrasse 71 sowie die Nutzung des Gebäudes für einen Stützpunkt der Strassenreinigung. Für die StaBe und das Finanzinspektorat, welche bisher das Gebäude nutzten, wurde eine Zumietlösung gefunden.

Sowohl der Sozialdienst als auch die Strassenreinigung stellen an ihre Räumlichkeiten spezifische Anforderungen, die sich von den Bedürfnissen normaler Verwaltungsarbeitsplätze unterscheiden. Im Laufe der vertieften Planung im Bezug auf die konkrete Belegung und die benötigten Mieterausbauten zeigte sich, dass umfangreichere bauliche Massnahmen nötig sein würden.

Im August 2010 hat der Gemeinderat seinen Entscheid vom August 2009 für einen Baukredit über 6,9 Millionen Franken für eine belegungsneutrale Sanierung des Gebäudes aufgehoben. Weil es sich bei der Sanierung des Gebäudes im Hinblick auf die Nutzung durch den Sozialdienst und die Strassenreinigung um ein neues Projekt handelt, legt der Gemeinderat dem Stadtrat mit vorliegendem Antrag einen Baukredit von insgesamt 9,841 Millionen Franken vor. Darin enthalten sind sämtliche Projektierungsarbeiten, auch jene, die nicht das jetzige Bauprojekt betreffen.

Das Gebäude an der Schwarztorstrasse 71 steht zurzeit leer. Für die StaBe und indirekt auch für die Stadt entstehen dadurch monatliche Leerstandskosten von rund Fr. 40 000.00, weshalb das Geschäft von hoher Dringlichkeit ist.

3. Vorgesehene Mieterschaft

3.1 Sozialamt

Der Sozialdienst der Stadt Bern ist heute an vier Standorten untergebracht: einerseits im Stadtzentrum an der Predigergasse (4 - 10 und 5) und an der Nägeligasse 2 sowie in Bern-Bümpliz an der Frankenstrasse. Diese Lösung befriedigt seit einiger Zeit nicht mehr, weil sie betrieblich und führungsmässig mit etlichen Nachteilen behaftet ist. Hinzu kommt, dass die Büros des Sozialdiensts an den heutigen Standorten deutlich überbelegt sind. Sowohl der Sozialdienst wie auch das Amt für Erwachsenen- und Kindesschutz (EKS), welches teilweise zusammen mit dem Sozialdienst an der Predigergasse 4 - 10 untergebracht ist, benötigen wegen der Überbelegung der Büros dringend zusätzliche Räume. Dass die heutigen Räume von EKS und Sozialdienst auch bezüglich Sicherheit nicht befriedigen, teilweise nicht behindertengerecht und wenig kundenfreundlich sind, zeigt, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Weil der Kanton im Frühjahr 2009 eine Aufstockung des Administrativpersonals bei den Sozialdiensten und beim EKS bewilligte, musste zur Unterbringung der zusätzliche Arbeitsplätze kurzfristig Büroraum hinzu gemietet werden. Seither sind sowohl das EKS wie auch der Sozialdienst in verschiedenen, teilweise zugemieteten Räumlichkeiten untergebracht, was die Abläufe erschwert und zusätzlichen Aufwand verursacht.

Neben dem Sozialdienst werden auch die Leitung des Sozialamts, der Inkassodienst sowie der Stab des Sozialamts von der Predigergasse 5 an die Schwarztorstrasse 71 umziehen. Mit der vorgesehenen Konzentration des Sozialamts an einem Standort können für den Sozialdienst befriedigende Arbeitsverhältnisse geschaffen, die Abläufe im Sozialamt vereinfacht und die Kundinnen- und Kundenfreundlichkeit verbessert werden. Zudem ergibt sich so auch für das EKS die Möglichkeit, gute Raumverhältnisse und eine Konzentration der verschiedenen Dienste an einem Standort zu realisieren.

3.2 Strassenreinigung Kreis II

Die Strassenreinigung Kreis II mit den Reinigungsbezirken 4, 7 und 8 ist heute an den Standorten Landoltstrasse, Parkterrasse, Monbijoustrasse und Friedbühl sowie an den Aussenstellen Fischermätteli und Heckenweg domiziliert. Diese Dezentralisation erschwert die Koordination von Personal und Maschinen. Die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS) verspricht sich durch die zentrale Unterbringung der obgenannten Standorte der Strassenreinigung Kreis II an der Schwarztorstrasse effizientere Betriebsabläufe. So wird die Koordination von Einsatzkräften und Maschinen erleichtert und die Reinigungsarbeiten können durch den zielgerichteten Einsatz der Ressourcen noch bedarfsgerechter erfolgen.

4. Das Projekt

4.1 Sanierungsmassnahmen in der Übersicht

Bei der Sanierung des Gebäudes an der Schwarztorstrasse 71 werden die nachfolgenden Ziele erreicht:

- Instandsetzung und Verbesserung der Gebäudehülle zur Erreichung des MINERGIE-Standards 2008 für sanierte Bauten
- altersbedingte Sanierung der Haustechnikanlagen
- den gesetzlichen Anforderungen entsprechender baulicher Brandschutz, Lärmschutz, Hindernisfreiheit und Erdbebensicherheit.

Das Projekt respektiert die qualitätvolle, zeittypisch gemässigt moderne Architektur der 60er Jahre. Es ist aus einem von den StaBe durchgeführten Studienauftrag nach SIA 142 hervorgegangen, den das Planungsteam um Rykart Architekten, Gümligen, für sich entschieden hat. Die Sanierung im MINERGIE-Standard reduziert den Wärmeenergieverbrauch um 44 %. Die Heizkosten des mit Fernwärme versorgten Gebäudes gehen um voraussichtlich Fr. 20 000.00 pro Jahr zurück.

4.2 Bauliche Massnahmen für die Unterbringung des Sozialamts
Die betrieblichen Anforderungen des Sozialdiensts gehen wesentlich über diejenigen eines normalen Büro- und Verwaltungsbetriebs hinaus:
- Der Empfangsbereich umfasst acht sicherheitstechnisch abgeschirmte Arbeitsplätze für den Schalterbetrieb und die Abwicklung des Bargeldverkehrs. Der Wartebereich für die Kundschaft muss eine grosse Anzahl Wartende aufnehmen können, weiter ist ein Raum zur Unterstützung der Antragstellenden beim Ausfüllen der Gesuche geplant.
- Die Anforderungen an die betriebliche Sicherheit sind bedeutend höher als in einem normalen Verwaltungsgebäude. Die geplanten Massnahmen wurden mit dem Sicherheitsberater der Kantonspolizei abgesprochen und entsprechen den Empfehlungen des Regierungsrats des Kantons Bern für Massnahmen zum Schutz der Behörden und Verwaltung vor Gewalt und Drohungen (Regierungsratsbeschluss 1034 vom 2. April 2003).

Abgestimmt auf diese Anforderungen wird im Erdgeschoss ein übersichtlicher Empfangs- und Kundenbereich geschaffen. Der betrieblich abgetrennte Aufenthalts- und Pausenbereich für die Mitarbeitenden wird im 3. Obergeschoss geschaffen. Gleichzeitig dient dieser Bereich als polyvalente Besprechungs- und Kursräumlichkeit. Ebenfalls eingerichtet wird ein EDV-Schulungsraum mit 16 Ausbildungsplätzen, welcher auch anderen städtischen Nutzerinnen und Nutzern zur Verfügung steht. Die sicherheitstechnischen Einrichtungen umfassen elektronische Zutrittskontrollsysteme, eine Alarmanlage mit direkter Verbindung zur Polizei sowie einbruch- und überfallhemmende Bauteile im Erdgeschoss.

In den Räumen mit hoher Personenbelegung sind zudem zwingend mechanische Lüftungsanlagen erforderlich (Warteraum im Eingangsbereich).

4.3 Bauliche Massnahmen für die Unterbringung eines Stützpunkts der Strassenreinigung
Die betrieblichen Anforderungen umfassen:
- einen natürlich belichteten und belüfteten Büro- und Aufenthaltsraum für das Personal,
- Abstellplätze und einen Waschplatz für die Fahrzeuge,
- Lagerplatz für Betriebsstoffe und Streusalz.

Sämtliche Erfordernisse können im ehemaligen Garagen- und Werkstattbereich im Untergeschoss umgesetzt werden. Es ist eine mechanische Lüftungsanlage erforderlich, für den Waschplatz zusätzlich eine Abwasser-Spaltanlage sowie eine Abgasabsaugung. Im Bereich des zukünftigen Salzlagers werden die Haustechnikinstallationen an die Korrosionsgefahr angepasst.

4.4 Nutzen der Sanierung
Mit dem vorgesehenen Projekt können für das Sozialamt und die Strassenreinigung zeitgemässe Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Ein neuer, hindernisfreier Lift erschliesst sämtliche Geschosse. Im Untergeschoss befinden sich die Gerätschaften für die Strassenreinigung, der Waschplatz für die Fahrzeuge sowie ein Werk- und Lagerplatz. Die bestehenden Duschen und Garderoben werden aufgefrischt und können von der gesamten Mieterschaft benutzt werden. Im Weiteren befinden sich im Untergeschoss Lager- und Archivräume sowie die Haustechnik-Zentralen. Unter der bestehenden Vorhalle gegen die Schwarz-

torstrasse befinden sich die gedeckten Abstellplätze für Zweiräder, auf Seite Fliederweg und im Innenhof die erforderliche Anzahl Parkplätze für Autos (unmittelbar beim Haupteingang wird ein Parkplatz für Behinderte angeordnet). Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen werden Sozialdienst, Leitung Sozialamt, Inkassodienst und Stab Sozialamt untergebracht.

Der neue Standort Schwarztorstrasse ist für den Sozialdienst optimal, weil er für die Bevölkerung aus dem ganzen Stadtgebiet mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen und erreichbar ist. Mit der Konzentration des Sozialamts an der Schwarztorstrasse 71 können die bestehenden, unzureichenden und unter den Raumrichtwerten der Stadtverwaltung liegenden Raumverhältnisse des Sozialdiensts behoben werden. Weil der gesamte Sozialdienst und die übrigen Dienste des Sozialamts (Leitung, Rechts- und Finanzdienst sowie Inkassodienst) künftig im gleichen Gebäude untergebracht sind, ergeben sich Synergien. Abläufe können so vereinfacht und die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Bereichen des Sozialamts optimiert werden. Die vorgesehene Lösung bringt auch für die Klientinnen und Klienten des Sozialdiensts Vorteile. Bezüglich Sicherheit sind die heutigen Empfangsbereiche für den Sozialdienst an der Predigergasse 10 und an der Frankenstrasse 1 ungenügend. Insbesondere der Empfangsbereich an der Predigergasse 10 ist zudem eng und nicht behindertengerecht. Die beiden Empfangsbereiche können an der Schwarztorstrasse durch eine offene und publikumsfreundliche Lösung ersetzt werden.

Der Sozialdienst verfügt an der Schwarztorstrasse neu über genügend grosse, dem Datenschutz Rechnung tragende und kundenfreundliche Besprechungsräume für die Sozialberatung sowie genügend Raum für die dazugehörenden administrativen Dienste. Diverse bauliche und technische Massnahmen erhöhen zudem die heute unzureichende Sicherheit für die Mitarbeitenden. Geplant ist, am neuen Standort grundsätzlich auf die heute an der Predigergasse 10 und an der Frankenstrasse 1 übliche Securitas-Bewachung während den Betriebszeiten zu verzichten. Schliesslich können diverse Archive des Sozialamts an der Schwarztorstrasse konzentriert und die bisherigen, teilweise zugemieteten Archivstandorte aufgegeben werden.

5. Nutzung der frei werdenden Mietflächen

5.1 Sozialamt

Durch die Konzentration des Sozialamts an der Schwarztorstrasse 71 entstehen in anderen Verwaltungsgebäuden der StaBe Leerstände. Nach heutigem Planungsstand werden diese wie folgt genutzt:

Predigergasse 4 - 10: Die Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie (Amt für Erwachsenen- und Kinderschutz), welche heute bereits einen Teil der Büroräumlichkeiten mietet, wird das gesamte Gebäude belegen. Der Mehrbedarf entsteht durch die bereits heute 25 %-ige Überbelegung sowie durch die bis 2014 zusätzlich bewilligten acht lastenausgleichsberechtigten Stellen. Mit dem Auszug des Sozialamts können zudem alle Bereiche des Amts an einem Standort zusammengefasst (Erbschaftsamt und Teile des Behördensekretariats mit 22 Mitarbeitenden) und bestehende Fremdmieten aufgelöst werden. Somit werden nicht nur kundengerechte Arbeitsverhältnisse geschaffen, sondern es wird auch die Sicherheit für die Mitarbeitenden verbessert.

Predigergasse 5/Nägeligasse 2: Mit dem Auszug des Sozialamts entstehen an der Predigergasse 5 rund 30 freie Arbeitsplätze. Die künftige Nutzung ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen. Die künftige Belegung muss unter Berücksichtigung des geplanten Wegzugs der Sanitätspolizei in einem separaten Projekt geklärt werden. Im Vordergrund steht dabei der zusätz-

liche Raumbedarf des Polizeiinspektorats und der Strassenreinigung Innenstadt sowie die Nutzung als Ersatzräumlichkeit für das Amt für Umweltschutz an der Brunngasse 30 und für das Wirtschaftsamt am Waisenhausplatz 25, womit die Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie räumlich konzentriert würde.

Frankenstrasse 1: Gemäss den Legislaturrichtlinien 2009 bis 2012 des Gemeinderats ist an der Frankenstrasse 1 die Einrichtung eines Familienhauses geplant. Neben den bisherigen städtischen Mieterinnen und Mietern der Räume, die nicht vom Sozialamt gemietet sind (Jugendamt, Gesundheitsdienst und Schulzahnmedizinischer Dienst) sollen andere, auch verwaltungsexterne Mieterschaften Räume in der Liegenschaft Frankenstrasse 1 erhalten, die dem Angebot eines Familienhauses entsprechen (z. B. Mütter- und Väterberatung oder andere, verwaltungsexterne Angebote). Gestützt auf diese Vorgabe in den Legislaturrichtlinien wurde der BSS (Gesundheitsdienst und Jugendamt) der Auftrag erteilt, die Planung für die Einrichtung eines Familienhauses an die Hand zu nehmen. Die Umsetzung des Auftrags ist im Gang.

5.2 Strassenreinigung Kreis II
Die bestehenden Zumieten werden aufgelöst. Dadurch reduzieren sich die jährlichen Zumietkosten für die Stadt um rund Fr. 78 000.00.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Anlagekosten
Das Kostendach für die Ausführung der vorgesehenen Massnahmen beträgt inkl. Mehrwertsteuer Fr. 9 841 000.00 (Preisstand Oktober 2009, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 122.0 Punkte). Die bereits bewilligten Kredite für Projektierung und Ausschreibung von Fr. 630 000.00 sind darin enthalten.

Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP):

		Sozialamt	Stützpunkt	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	60 000.00	0.00	60 000.00
2 Gebäude	Fr.	7 652 500.00	745 000.00	8 397 500.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	5 500.00	0.00	5 500.00
4 Umgebung	Fr.	63 300.00	0.00	63 300.00
5 Baunebenkosten	Fr.	768 000.00	61 000.00	829 000.00
583 Reserve	Fr,	365 000.00	35 000.00	400 000.00
9 Ausstattung	Fr.	85 700.00	0.00	85 700.00
Total Anlagekosten	**Fr.**	**9 000 000.00**	**841 000.00**	**9 841 000.00**

Der werterhaltende Anteil an den Baukosten beträgt rund 6,14 Mio. Franken (62 %), der wertvermehrende 1,55 Mio. Franken (16 %). Die Mieterausbauten belaufen sich insgesamt auf 2,15 Mio. Franken (1,59 Mio. Franken für das Sozialamt, 0,56 Mio. Franken für den Stützpunkt der Strassenreinigung). Für das ursprüngliche belegungsneutrale Projekt wurden Gesamtkosten von 6,9 Mio. Franken veranschlagt. Die nun geplante Belegung verursacht umfangreichere bauliche Anpassungen am heutigen Gebäude als ursprünglich vorgesehen und es können weniger bereits bestehende Einbauten unverändert übernommen werden. Zusätzlich gelten seit 2010 abermals verschärfte Vorschriften für Elektroinstallationen. Die durch diese Umstände verursachten Kosten von rund 0,79 Mio. Franken sind im vorliegenden Baukredit enthalten. Am MINERGIE-Standard für die Sanierung wird festgehalten.

6.2 Finanzierung

Die baulichen Massnahmen werden durch die StaBe als Grund- und Werkeigentümerin finanziert. Die Mieterausbauten bilden einen Bestandteil des Mietzinses gegenüber den StaBe. Die Mietzinskalkulation für Mieterausbauten basiert auf einer kostendeckenden Verrechnung der innerhalb der festgelegten Abschreibungsdauer bei den StaBe anfallenden Kapital- und Abschreibungskosten zuzüglich allfälliger Eigentümerleistungen. Die Kosten für Ausstattung/Mobiliar sowie Umzugskosten sind im vorliegenden Kreditantrag nicht enthalten. Diese werden von den zuständigen Direktionen budgetiert respektive beantragt.

6.3 Mietfolgekosten

6.3.1 Sozialamt

Die Flächenmiete beträgt pro Jahr	Fr.	765 000.00
Die Kosten für die Mieterausbauten betragen pro Jahr (kostendeckende Verrechnung der innerhalb der Amortisationsdauer von 15 Jahren anfallenden Kapital- und Abschreibungskosten zuzüglich weiterer Eigentümerleistungen)	Fr.	139 300.00
Die Heiz- und Betriebskosten betragen voraussichtlich pro Jahr	Fr.	348 000.00
Total Mietfolgekosten pro Jahr	Fr.	1 252 300.00

6.3.2 Strassenreinigung Kreis II

Die Flächenmiete beträgt pro Jahr	Fr.	63 300.00
Die Kosten für die Mieterausbauten betragen pro Jahr (kostendeckende Verrechnung der innerhalb der Amortisationsdauer von 15 Jahren anfallenden Kapital- und Abschreibungskosten zuzüglich weiterer Eigentümerleistungen)	Fr.	49 100.00
Die Heiz- und Betriebskosten betragen voraussichtlich pro Jahr	Fr.	6 000.00
Total Mietfolgekosten pro Jahr	Fr.	118 400.00

6.4 Vergleich zwischen bisherigen und neuen Mietkosten

6.4.1 Sozialamt

	Bisher	**Neu**	**Differenz**
Miete Hauptnutzfläche	Fr. 653 091.00	Fr. 765 001.00	+ Fr. 111 910.00
Folgekosten Mieterausbau	Fr. 0.00	Fr. 139 300.00	+ Fr. 139 300.00
Heiz- und Betriebskosten	Fr. 248 479.00	Fr. 348 074.00	+ Fr. 99 595.00
Total	**Fr. 901 570.00**	**Fr. 1 252 375.00**	**+ Fr. 350 805.00**

Die Kostenzunahme für die Miete der Hauptnutzfläche von rund Fr. 112 000.00 entsteht, obschon das Sozialamt Büroflächen an sehr guter Zentrumslage aufgibt und günstigere Flächen an weniger zentraler Lage übernimmt. Teilweise sind die Mehrkosten auf die zusätzlich beanspruchte Bürofläche (Unterbringung von zusätzlichem Personal und Kompensation der heutigen Überbelegung im Sozialdienst) zurückzuführen. Ein gewisser Raummehrbedarf ergibt sich aber auch aus der gegebenen und mit vertretbarem Aufwand nicht veränderbaren Gebäudestruktur. Die Kosten für den Mieterausbau ergeben sich durch die Realisierung zeitge-

mässer Sicherheitsmassnahmen und durch übrige Abweichungen vom ursprünglich vorgesehenen Bauprojekt für nutzungsneutrale Büroräumlichkeiten. Die Amortisationszeit des Mieterausbaus beträgt 15 Jahre. Aufgrund der nicht kompensierbaren Mehrkosten wird die Globalvorgabe des Sozialamts ab 2012 entsprechend erhöht.

6.4.2 Strassenreinigung Kreis II

	Bisher	**Neu**	**Differenz**
Miete Hauptnutzfläche	Fr. 78 156.00	Fr. 63 264.00	- Fr. 14 892.00
Folgekosten Mieterausbau	Fr. 0.00	Fr. 49 100.00	+ Fr. 49 100.00
Heiz- und Betriebskosten	Fr. 6 000.00	Fr. 6 000.00	+ Fr. 0.00
Total	**Fr. 84 156.00**	**Fr. 118 364.00**	**Fr. 34 208.00**

Aufgrund der Berechnungen der StaBe sinken die jährlichen Mietkosten für die Strassenreinigung Kreis II um rund Fr. 15 000.00. Kosten für den Mieterausbau ergeben sich aus der Montage einer Lüftungsanlage für Gerätschaften der Strassenreinigung, Waschplatz und Betriebsstoffschrank, die Einrichtung einer Spaltanlage sowie einer Autogasanlage beim Waschplatz und die Anpassung der Haustechnikinstallationen beim Salzlager (Korrosionsgefahr). Die Amortisationszeit des Mieterausbaus beträgt auch hier 15 Jahre. Die Mehrkosten können im Rahmen des Globalbudgets des Tiefbauamts aufgefangen werden, womit auf eine Erhöhung des Globalbudgets ab 2012 verzichtet werden kann.

7. Termine

Projektierung inkl. Baubewilligungsverfahren	2. Quartal 2008 - 2. Quartal 2010
Baubeginn	1. Quartal 2011
Bauende	1. Quartal 2012

Antrag

1. Das Projekt Verwaltungsgebäude Schwarztorstrasse 71: Umbau und Erneuerung; Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.

2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 9 841 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Stadtbauten Bern, Konto PB 07-040, bewilligt.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 18. August 2010

Der Gemeinderat