

Zwischenbericht des Gemeinderats an den Stadtrat

Gesamtschau der zu sanierenden städtischen Verwaltungsgebäude

1. Worum es geht

Gemäss SRB 589 vom 29. November 2012 ist dem Stadtrat bis 30. Juni 2013 eine Gesamtschau der zu sanierenden städtischen Verwaltungsgebäude vorzulegen. Diese Forderung ist im Rahmen der Diskussion im Stadtrat zum Baukredit für die Gesamtsanierung des Verwaltungsgebäudes an der Schwanengasse 14 entstanden.

Im vorliegenden Stadtratsvortrag fasst der Gemeinderat die wesentlichen strategischen Stossrichtungen und Zielsetzungen für das Portfolio städtischer Verwaltungsliegenschaften zusammen, zeigt den Stand der Umsetzung der Raum- und Standortoptimierung auf und informiert über die nächsten geplanten Schritte inklusive zukünftiger Sanierungen. Im Vortrag finden sich Verweise auf eine Folienpräsentation, welche diesem Geschäft beiliegt.

2. Strategie Raum- und Standortoptimierung (RaSa)

Die räumliche Optimierung der Stadtverwaltung innerhalb ihrer Verwaltungsbauten ist ein Anliegen, das die Stadtbauten Bern (StaBe) als Eigentümerin der Liegenschaften in einem fortlaufenden Prozess seit ihrem Bestehen beschäftigt. Die Ausrichtung dieses Optimierungsprozesses hat sich im Laufe der Jahre mehrmals geändert. So wurden verschiedene Standortvarianten für ein Stadthaus geprüft, verkleinerte Varianten unter dem Titel „Bauhaus“ untersucht und die aktuell in Umsetzung befindliche Strategie der Raum- und Standortoptimierung (RaSa) entwickelt. Die Zielsetzungen der durch den Gemeinderat verabschiedeten RaSa-Strategie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Konzentration der Stadtverwaltung auf stadteigene Gebäude und damit Reduktion der Anzahl Standorte sowie der zugemieteten Objekte zur Senkung der Mietkosten.
2. Angleichung der Arbeitsplatzstandards über sämtliche Verwaltungsliegenschaften an die Vorgaben des Rahmenvertrags zwischen der Stadt und den StaBe. Angestrebt wird eine durchschnittliche Hauptnutzfläche von 20 m² je Arbeitsplatz (eigentliche Bürofläche inklusive Anteil Empfang, Sitzungszimmer, Gemeinschafts- und Infrastrukturbereiche sowie Archiv).
3. Zusammenführen von Abteilungen nach funktionalen Kriterien, beispielsweise nach Direktionen oder Themenbereichen, womit die dienststellenübergreifende verwaltungsinterne Zusammenarbeit erleichtert wird und die Wege für die Einwohnerinnen und Einwohner in der Regel kürzer werden.
4. Diskussion Stadthaus ja/nein zur Beantwortung der Frage, ob das Zusammenführen der gesamten Verwaltung in einem einzigen Gebäude möglich und sinnvoll ist.

3. Stand der Zielerreichung

3.1 Reduktion der Standorte der Stadtverwaltung und der Mietobjekte

Nach dem Bezug des Beer-Hauses, der abgeschlossenen Sanierung der Schwanengasse 14 und dem vorgesehenen Umzug des Amtes für Umweltschutz an die Morgartenstrasse 2a können ver-

schiedene Zumietobjekte abgegeben werden. Gegenüber dem Jahr 2012 wird sich das Verhältnis von Mietobjekten und Objekten in städtischem Eigentum bis 2016 folgendermassen verändert haben:

	2012	2016
Anzahl Standorte der Stadtverwaltung in zugemieteten Verwaltungsgebäuden	11	5
Anzahl Standorte der Stadtverwaltung in stadteigenen Verwaltungsgebäuden	11	12
Total Anzahl Standorte	22	17

Mit der Morgartenstrasse 2a kommt ein neuer Standort in einem stadteigenen Gebäude hinzu. Dieses Gebäude wurde bislang für die Berner Fachhochschule an den Kanton vermietet.

Fazit:

Der Blick auf die Tabelle zeigt, dass das erste Ziel von RaSa bis 2016 erreicht werden kann. Die Konzentration auf stadteigene Objekte wird umgesetzt. Die Standorte sollen aber noch weiter reduziert werden, denn eine auf wenige Standorte verteilte Verwaltung ist bürgerfreundlicher und erleichtert die dienststellenübergreifende verwaltungsinterne Zusammenarbeit.

3.2 Arbeitsplatzstandards gemäss Rahmenvertrag 2009

Gemäss Rahmenvertrag 2009 soll pro Arbeitsplatz im Durchschnitt nicht mehr als 20 m² Hauptnutzfläche (HNF) konsumiert werden. Diese Fläche umfasst die eigentliche Bürofläche mit 9,8 m² sowie die entsprechenden Anteile an Empfangsräumen, Sitzungszimmern, Infrastruktur- und Aufenthaltsbereichen sowie die Archivflächen.

Die Portfoliobetrachtung zeigt bis 2016 eine Zunahme sowohl im Bereich der Anzahl Arbeitsplätze als auch der gesamten Geschossfläche:

	2013	2016
Total Geschossfläche aller Verwaltungsgebäude in m ²	51 004	54 018
Total HNF aller Verwaltungsgebäude in m ²	28 809	30 391
Total mögliche Anzahl Arbeitsplätze	1 306	1 329
m ² Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz	22,1	22,9

In diesen Zahlen sind folgende Flächenreserven bereits eingerechnet:

- Nägeligasse 2 (1. und 2. Obergeschoss ab 2013): ca. 460 m² HNF (entspricht ca. 35 Arbeitsplätzen)
- Meer-Haus (5. Obergeschoss ab Okt. 2013): ca. 190 m² HNF (entspricht ca. 16 Arbeitsplätzen)

Diese Reserven sind heute vorhanden und werden bis zum Abschluss der Sanierung des Verwaltungsgebäudes an der Schwanengasse 14 als Provisorien genutzt. Anschliessend stehen sie für weitere stadtinterne Nutzungskonzentrationen zur Verfügung oder können extern vermietet werden. Geprüft wird zurzeit, ob das Ratssekretariat nach dem Umbau der Nägeligasse 2 vom Morellhaus dorthin ziehen könnte.

Ebenfalls eingerechnet ist eine mögliche Flächenreserve von ca. 190 m² HNF an der Morgartenstrasse 2a. Nach heutigem Planungsstand ist vorgesehen, dass das Amt für Umweltschutz (AfU) an die Morgartenstrasse zügeln wird, wo es das vorhandene Flächenangebot nicht vollständig nutzen wird. Im Umbauprojekt werden Umfang und externe Nutzbarkeit der Flächen definiert.

Eine objektbezogene Sicht auf die Nutzungsintensität (vgl. Folie 4) zeigt, dass die angestrebte Flächenvorgabe von 20 m² pro Arbeitsplatz in rund der Hälfte der Objekte erreicht oder unterboten wird. Die teilweise ungünstige Gebäudestruktur der vorhandenen, meist denkmalgeschützten Altbauten verhindert jedoch oft eine weitere Verdichtung der Arbeitsplätze. Ausserdem ergeben die spezifischen Bedürfnisse einzelner Abteilungen ein schlechteres Flächenverhältnis als erwünscht. Namentlich wird der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz auch im Jahr 2016 in einigen Gebäuden klar begründbar über 26 m² HNF liegen (Werte für m² HNF pro Arbeitsplatz in Klammern):

- Morellhaus (50 m² HNF): Das Morellhaus weist eine ungünstige Gebäudestruktur (ehemaliges Wohnhaus) auf und es sind viele Sitzungszimmer erforderlich (vgl. zum Morellhaus Kapitel 4.1)
- Erlacherhof (30 m² HNF): Beim Erlacherhof handelt es sich um einen Repräsentationsbau mit entsprechend grosszügiger Raumstruktur.
- Morgartenstrasse 2a (28 m² HNF): Wie bereits erwähnt, sind zusätzlich zu den Büroarbeitsplätzen Laborflächen enthalten.
- Nägeligasse 2 (26 m² HNF): Das Dachgeschoss des Verwaltungsgebäudes an der Nägeligasse 2 darf aus arbeitsgesetzlichen Gründen (sehr hoch angesetzte Fenster ohne direkten Blick ins Freie) nicht für Arbeitsplätze genutzt werden.
- Beer-Haus (30 m² HNF): Ungünstige Gebäudestruktur (grosse innenliegende Zonen wegen fehlender natürlicher Belichtung nicht für Arbeitsplätze nutzbar).

Fazit:

Die mit RaSa angestrebte Flächenreduktion wird bis ins Jahr 2016 nicht erreicht. Die Gesamtfläche der neu belegten Gebäude im Eigentum ist grösser als jene der wegfallenden zugemieteten Objekte. Dieser vorübergehende Anstieg ist in erster Linie auf die Nutzung des Beer-Hauses als Verwaltungsgebäude zurückzuführen. Die Fläche pro Arbeitsplatz steigt somit entgegen dem Ziel zur Verdichtung in der Tendenz vorübergehend leicht an. Durch eine gezielte Belegung können in Objekten mit unterdurchschnittlicher Nutzungsintensität jedoch noch Optimierungen erreicht werden. Solche Verdichtungen werden sich auch günstig auf die Kosten pro Arbeitsplatz auswirken (vgl. Folie 5). Der Gemeinderat hat die zuständige Direktion für Finanzen, Personal und Informatik beauftragt, ihm entsprechende Massnahmen (Reduktion weiterer Zumieten, Standards etc.) vorzuschlagen. Weiter hat er den Auftrag erteilt, ihm bis Mitte 2017 einen neuen Bericht zuhanden des Stadtrats zu unterbreiten.

3.3 Funktionale Konzentration

Bei Um- und Neubelegungen infolge von Sanierungsprojekten oder nutzerseitigen Reorganisationen werden betriebliche und funktionale Kriterien in der Belegungsplanung berücksichtigt. So werden die verschiedenen Abteilungen der Direktionen nach Möglichkeit zusammengeführt oder direktionsübergreifend nach thematischen Gesichtspunkten gruppiert, um die verwaltungsinternen Arbeitsabläufe zu vereinfachen (vgl. Folie 6).

In den letzten Jahren sind in folgenden Objekten Dienststellen thematisch zusammengefasst worden:

- | | |
|------------------------|---|
| - Erlacherhof | Präsidialdirektion |
| - Meer-Haus | Direktion für Bildung, Soziales und Sport |
| - Schwarztorstrasse 71 | Sozialamt |
| - Predigergasse 4 – 10 | Amt für Erwachsenen- und Kinderschutz |

Bis 2016 werden weitere Objekte folgen:

- | | |
|--------------------|---|
| - Schwanengasse 14 | Direktion für Finanzen, Personal und Informatik |
| - Beer-Haus | Informatikdienste und Vermessungsamt |

Fazit:

Diese Zielsetzung der Strategie wird in der Tendenz erreicht und laufend weiterentwickelt.

3.4 *Stadthaus*

Zwischen 2003 und 2007 prüfte der Gemeinderat verschiedene Standortvarianten mit dem Ziel, die Stadtverwaltung an zwei bis drei Standorten zu zentralisieren. So wurden unter anderem für die Standorte Gangloff, Schönberg Ost und Wankdorf City konkrete Standortstudien für Neubauszenarien erarbeitet. Diese Studien haben inzwischen abgeschriebene Projektkosten in nicht unerheblicher Höhe generiert.

Gemäss Prüfung von Machbarkeit und Finanzierung wurde für den Neubau eines Stadthauses von Investitionskosten in der Höhe von rund 100 bis 120 Mio. Franken ausgegangen. Insgesamt käme ein Stadthaus dann günstiger, wenn der heutige Bestand an Verwaltungsgebäuden in einem zweckmässigen „Bau zusammengefasst und wenn auf Sonderwünsche an Einrichtungen und Architektur verzichtet würde. Konsequenterweise müssten die Synergiepotentiale durch eine Konzentration der Verwaltung ausgeschöpft werden. Die durch kurze Wege vereinfachten Arbeitsabläufe wären effizienter und würden den Abbau von Ressourcen ermöglichen. Der Gemeinderat hat sich im Jahr 2007 gegen ein Stadthaus und für das Projekt RaSa entschieden.

Mit dem Erwerb des Verwaltungsgebäudes an der Schwarztorstrasse 71 von Energie Wasser Bern wurde ab 2008 ein Szenario „Bauhaus“ verfolgt, das die baubezogenen Dienststellen der Stadtverwaltung zusammengefasst hätte. Nach detaillierter Abklärung der räumlichen Bedürfnisse wurde dieses Vorhaben aber aufgegeben. Vielmehr hat der Gemeinderat im August 2009 entschieden, das vormals an vier Standorten im Stadtzentrum und in Bümpliz untergebrachte Sozialamt sowie drei bisherige Reinigungsstützpunkte an der Schwarztorstrasse 71 zu konzentrieren. Nach der umfassenden Sanierung im Rahmen des durch den Stadtrat gesprochenen Baukredits konnte das Gebäude im Frühling 2012 dem Betrieb übergeben werden.

Parallel zu diesen Entscheiden wurde durch StaBe die nach wie vor aktuelle Sanierungsplanung für die bestehenden Verwaltungsliegenschaften erarbeitet, die nun Schritt für Schritt umgesetzt wird (vgl. Folien 7 und 8).

Fazit:

Der Gemeinderat hat die Variante Stadthaus eingehend geprüft. Er hat sich 2007 jedoch für die Variante Optimierung der Unterbringung der Verwaltung in bestehenden Gebäuden entschieden.

4. **Ausblick**

4.1 *Weitere Reduktion der Standorte*

Unrentable Objekte werden laufend geprüft. So wurden für die Postgasse 14 (Morellhaus) mögliche Objektstrategien untersucht. Aufgrund der Vorgaben der Bauordnung ist eine wirtschaftliche Büronutzung nicht möglich. Gegenwärtig wird der Wegzug des Ratssekretariats an die Nägeligasse 2 geprüft. Dadurch könnte das Morellhaus einer passenderen Nutzung zugeführt werden. Der Gemeinderat wird die Auflösung weiterer Zumieten prüfen. Der entsprechende Auftrag an die zuständige Direktion wurde bereits erteilt.

4.2 *Arbeitsplatzstandards gemäss Rahmenvertrag 2009*

Eine laufende, gezielte Bewirtschaftung der bestehenden Flächen sowie der vorhandenen Raumreserven (Nägeligasse 2, Meer-Haus, Morgartenstrasse 2a) wird die Wirtschaftlichkeit der Objekte insgesamt erhöhen. Sinnvoll abtrennbare Raumeinheiten können einer externen Vermietung zu-

geführt werden. Der Gemeinderat ist bestrebt, die interne Verdichtung innerhalb der Verwaltungsgebäude voranzutreiben.

4.3 Mittel- bis langfristige Perspektive/Stadthaus

Die bestehende Sanierungsstrategie wird fortgeführt. Die Sanierungen der Verwaltungsgebäude an der Nägelgasse 2 und an der Schwanengasse 14 sind beschlossen und werden bis 2015 umgesetzt. Die Instandsetzungen des Erlacherhofs sowie der Verwaltungsgebäude an der Bundesgasse 38 und an der Postgasse 14 (Morellhaus) sind mittelfristig in der Mehrjahresplanung von StaBe vorgesehen. Investitionen in der Höhe von Total 56,04 Mio. Franken wurden bereits ausgeführt oder durch die zuständigen Gremien abschliessend bewilligt. Noch offen mit einem geschätzten Investitionsvolumen von 14,34 Mio. Franken gemäss Mehrjahresplanung der StaBe, Stand vom 15. April 2013, sind Instandsetzungen am Morellhaus, am Erlacherhof und am Verwaltungsgebäude Bundesgasse 38. Zudem stehen beim Gebäude an der Morgartenstrasse 2a Investitionen in noch nicht genau bezifferbarer Höhe an. Die nachfolgende Tabelle vermittelt die Gesamtschau der zu sanierenden städtischen Verwaltungliegenschaften.

Investitionen/Mieterausbauten je Objekt 2009 - 2016:

Gebäude im Eigentum	Mieterausbau in Mio. CHF	Investitionen in Mio. CHF	Investitionen optional in Mio. CHF	Baubeginn
Postgasse 14 (Morellhaus)			2.54	2013
Jurkerngasse 47 (Erlacherhof)		1.64	7.80	2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016
Morgartenstrasse 2A				offen
Effingerstrasse 21 (Meernaus)				
Bundesgasse 38			4.0	ab 2018
Schwanengasse 14		27.8		2013, 2014, 2015, 2016
Nägelgasse 2		8.4		2013, 2014, 2015, 2016
Predigerstrasse 5	0.1	1.4		2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016
Predigerstrasse 4-10	0.1	1.0		2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016
Schwarztorstrasse 71	2.2	7.03		2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016
Zieglerstrasse 62		4.6		2013, 2014, 2015, 2016
Beer-Haus (Rechenzentrum = Mieterausbau)	4.3	6.27		2013, 2014, 2015, 2016
Total Mieterausbau und Investitionen	6.7	56.04		
Total optionale Investitionen (Feiderhell)			14.34	

Nach Abschluss dieser Projekte sind sämtliche städtischen Verwaltungsgebäude in einem guten baulichen Zustand.

Auf Basis dieses bautechnisch konsolidierten Bestands an Verwaltungsimmobilen an mehrheitlich zentraler Lage können für die langfristige Planung neue Szenarien entwickelt werden. Die Berücksichtigung neuer stadtplanerischer Entwicklungen sowie die Beobachtung des Immobilienmarkts werden neue Möglichkeiten der Portfolioentwicklung eröffnen. Eine Weiterentwicklung des 2007 durch den Gemeinderat fallen gelassenen Stadthausprojekts ist langfristig denkbar.

Bern, 26. Juni 2013

Der Gemeinderat