12.000187 (12/159)
Reg. 66/-00

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Verwaltungsgebäude Schwanengasse 14, Gesamtsanierung; Aufstockung Projektierungskredit und Baukredit

1. Worum es geht

Das Verwaltungsgebäude Schwanengasse 14 wurde 1896 bis 1899 von den Architekten Lindt & Hünerwadel als Hauptsitz der Schweizerischen Mobiliarversicherung erbaut. Mitte der 1930er Jahre erfolgten die nördliche Erweiterung entlang der Bundesgasse und der südliche Abschluss entlang der Schwanengasse durch die Architekten Stettler + Hunziker. Der Gebäudekomplex bildet einen mannigfach veränderten Innenhof. Nur von diesem aus ist ein hindernisfreier Zugang möglich. In den 1970er-Jahren erwarb die Stadt Bern das mittlerweile denkmalgeschützte Gebäude im Abtausch mit benachbartem Bauland, auf dem die Mobiliar 1983/84 ihren neuen Hauptsitz errichtete. 1986 investierte die Stadt knapp 6 Mio. Franken für die Anpassung des Gebäudes an die Bedürfnisse der Stadtverwaltung, welche 1988 in das Gebäude ziehen konnte. Seither wurden wiederholt punktuelle Anpassungen und Umbauten vorgenommen. So erfolgten Ende der 1990er-Jahre die nötigsten Sanierungsarbeiten an der Fassade. In den letzten Jahren wurde das Dachgeschoss im Westtrakt teilweise ausgebaut. Zudem wurden die dringendsten Anpassungen für das im Untergeschoss untergebrachte städtische Rechenzentrum und den Brandschutz vorgenommen. Heute beinhaltet das Gebäude rund 250 Arbeitsplätze der Stadtverwaltung. Es befindet sich in einem äusserst uneinheitlichen, teilweise vernachlässigten Zustand und muss nun innen und aussen gesamthaft saniert werden. Die zahlreichen baulichen Einzelmassnahmen in der Vergangenheit haben zu strukturellen Mängeln bei der Erschliessung und der räumlichen Organisation geführt, welche zeitgemässe Lösungen für Brandschutz, Hindernisfreiheit, betriebliche Effizienz und Sicherheit verunmöglichen. Daher haben die Stadtbauten Bern (StaBe) 2010 einen Studienauftrag für die Gesamtsanierung durchgeführt. Das siegreiche Projekt „31“ der alb Architektengemeinschaft AG in Bern wurde seither weiter entwickelt und konkretisiert. Die beantragte Sanierung beinhaltet die umfassende Erneuerung der Haustechnik, von Fenstern und Sonnenschutz, die Sanierung des Dachs und die Beseitigung der räumlichen Mängel mit dem Ziel, aus dem angestaubten Gebäudekomplex ein modernes Verwaltungsgebäude mit 300 zeitgemässen Arbeitsplätzen entstehen zu lassen, das auch hohen baukulturellen und denkmalpflegerischen Ansprüchen gerecht wird. Mit der Sanierung im Minergie-Eco Standard wird der Heizenergieverbrauch gesenkt und die Arbeitsplatzqualität kann gesteigert werden. Für die Gesamtsanierung des Verwaltungsgebäudes an der Schwanengasse 14 wird dem Stadtrat ein Baukredit von 27,8 Mio. Franken beantragt.

2. Ausgangslage

2.1 Gesamtsanierung nötig

Nachdem das Gebäude in den 1970er-Jahren von der Mobiliar im Abtausch mit Bauland an die Stadt übergegangen war, investierte die Stadt 1986 knapp 6 Mio. Franken für die Anpassung des Gebäudes an die Bedürfnisse der Stadtverwaltung, die im Jahr 1988 einziehen konnte. Seither wurden wiederholt punktuelle Anpassungen und Umbauten vorgenommen, Ende der 1990er-Jahre erfolgten die nötigsten Sanierungsarbeiten an der Fassade. In den

letzten Jahren wurde das Dachgeschoss im Westtrakt teilweise ausgebaut. Zudem wurden die dringendsten Anpassungen für das im Untergeschoss untergebrachte städtische Rechenzentrum und den Brandschutz vorgenommen. Aufgrund des Gebäudealters, der Mängel bezüglich Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit sowie des insgesamt sehr heterogenen Zustands muss das Gebäude umfassend erneuert und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

2.2 Bisherige Entscheide

Der Verwaltungsrat der StaBe stimmte im November 2009 einem Projektierungskredit von 1,5 Mio. Franken zu. Am 30. April 2010 wurde für die Gesamterneuerung ein Studienauftrag ausgeschrieben, welcher im November 2010 zu Gunsten des Projekts „31“ der alb Architektengemeinschaft AG in Bern entschieden wurde. Während der Ausarbeitung des Vorprojekts entschied der Gemeinderat im Januar 2012 über die zukünftige Belegung des Gebäudes. Mit 300 Arbeitsplätzen kann die Belegung gegenüber heute um rund 50 Arbeitsplätze erhöht werden. Diese Verdichtung erlaubt es, einen weiteren Schritt bei der Raum- und Standortoptimierung der Stadtverwaltung zu vollziehen: Die Steuerverwaltung und die in die Verwaltung zurückgeführten StaBe werden an die Schwanengasse 14 ziehen, die Informatikdienste mitsamt Rechenzentrum, das Vermessungsamt sowie das Finanzinspektorat in das Beerhaus an der Bümplizstrasse 45. Im April 2012 hat der Verwaltungsrat der StaBe den Baukredit zur Sanierung des Verwaltungsgebäudes an der Schwanengasse 14 genehmigt. Nun legt der Gemeinderat dem Stadtrat mit vorliegendem Antrag einen Baukredit in der Höhe von insgesamt 27,8 Mio. Franken vor. Die anstehende Kreditgenehmigung durch den Stadtrat würde einen Projektunterbruch von rund sechs Monaten, verbunden mit entsprechenden Kosten, bewirken. Um diesen Unterbruch zu vermeiden, hat der Gemeinderat auf Antrag des Verwaltungsrats der StaBe die Aufstockung des bewilligten Projektierungskredits von 1,5 Mio. Franken um 1,2 Mio. Franken auf 2,7 Mio. Franken beschlossen. Damit kann das Bauprojekt weiter ausgearbeitet und das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Zudem können bereits die nötigen Ausschreibungen vorbereitet werden.

3. Vorgesehene Mieterschaft

Nach der Sanierung werden die Steuerverwaltung (Direktion für Finanzen, Personal und Informatik [FPI]) und die in die Stadtverwaltung zurückgeführten StaBe (FPI und Präsidialdirektion) ins Verwaltungsgebäude an der Schwanengasse 14 ziehen, was die Auflösung der heutigen Zumieten an der Schwarztorstrasse 31 (Steuerverwaltung) und an der Schwanengasse 10 (StaBe) ermöglicht. Im Gegenzug wechseln die Informatikdienste (FPI) und das Vermessungsamt (Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün) ins Beerhaus in Bern-Bümpliz. Alle anderen Abteilungen, die heute ihre Arbeitsplätze an der Schwanengasse 14 haben, bleiben hier. Es sind dies das Alters- und Versicherungsamt (Direktion für Bildung, Soziales und Sport), das Generalsekretariat der FPI, die heutige Liegenschaftsverwaltung und zukünftig Immobilien Stadt Bern (FPI), die Finanzverwaltung (FPI) und das Personalamt (FPI). Mit der durch den Gemeinderat beschlossenen Belegung werden an der Schwanengasse 14 die Finanzabteilungen der FPI konzentriert und die Steuerverwaltung mit vergleichsweise hohem Publikumsverkehr erhält einen Platz an zentraler Lage. Zudem entsteht im Raum Schwanengasse/Bundesgasse eine gewisse Konzentration des Baubereichs mit Tiefbauamt, zukünftigem Hochbauamt, Liegenschaftsverwaltung (inklusive Teilen der heutigen StaBe; zukünftig Immobilien Stadt Bern), Bauinspektorat und der Fachstelle für Beschaffungswesen. Die Wegzüge erfolgen vorbehältlich einer allenfalls erforderlichen Kreditgenehmigung durch den Stadtrat für den Umbau des Beerhauses und den Einbau eines neuen Rechenzentrums. Eine entsprechende Vorlage wird dem Stadtrat so rasch als möglich vorgelegt werden.

4. Das Projekt

4.1 Bisherige Projektschritte

Das Projekt wurde durch die Unterhaltsplanung der StaBe ausgelöst. 2008 beauftragten die StaBe im Rahmen der ordentlichen Gebäudeüberwachung ein Architekturbüro mit der Ausarbeitung einer Grobkostenschätzung für die Renovation. Damit wurde der Unterhaltsbedarf aufgrund des Zustands und Alters der Bauteile und der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfasst, jedoch keine Veränderungen an der Gebäudestruktur sowie keine Massnahmen für die Erdbebensicherheit. Aufgrund dieser Grundlagenarbeit entschieden sich die StaBe, die Gesamterneuerung des Gebäudes in Angriff zu nehmen. Mittels eines Studienauftrags im selektiven Verfahren sollte ein architektonisch und betrieblich überzeugendes Sanierungsprojekt erlangt werden. Die StaBe schrieben den Studienauftrag gemäss GATT/WTO, den gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Bern und der Beschaffungsverordnung der Stadt Bern im Frühling 2010 aus. Die Durchführung des Studienauftrags im selektiven Verfahren erfolgte zudem nach den Grundsätzen der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sia 142, Ausgabe 1998. Aus den 14 Bewerbungen wählte das Beurteilungsgremium 5 Generalplanerteams zur Teilnahme am Studienauftrag aus. Am Schluss des selektiven Verfahrens (Schlussbericht vom November 2010) empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt „31“ der alb Architektengemeinschaft AG in Bern zur Weiterbearbeitung. Das Projekt erfüllt die Forderung nach einem zeitgemässen, kundenfreundlichen Auftritt der Stadtverwaltung und die betriebliche Zielsetzung eines zukunftsfähigen Betriebs- und Nutzungskonzept mit hoher Nutzungsflexibilität. Gleichzeitig erhält das Gebäude wieder seinen städtebaulichen Stellenwert, den es aufgrund seines Erscheinungsbilds an zentraler Lage und seiner Funktion verdient.

4.2 Die wichtigsten baulichen Massnahmen

Erschliessung:

- Neuer, offener, einladender, behindertengerechter, publikumsfreundlicher und repräsentativer Hauptzugang auf Seite Bundesgasse mit grosser Eingangshalle und zentralem Empfang mit zugehörenden zentralen Sitzungszimmern,
- Zentrales Haupttreppenhaus: neue Sicherheitsabschlüsse, Absturzsicherungen, nachgerüsteter, behindertengängiger Lift,
- Treppenhaus West: neues durchgehendes Treppenhaus das alle Geschosse miteinander verbindet, Absturzsicherungen, neuer behindertengängiger Lift in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege,
- Neues Treppenhaus Süd als interne Kurztreppe und als neues Fluchttreppenhaus in Absprache mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB).
- Ausserbetriebnahme und Demontage von zwei Liftanlagen (Senkung der Betriebskosten).

Innenhof:

- neuer Zwischenbau im Hof, neue Anlieferungssituation,
- Innenhof von Anlieferung befreit, verkehrsfrei, aufgeräumt, aufgewertet, besser erschlossen,
- Begegnungszone an Stelle eines Hinterhofs, gestalterische Aufwertung.

Bürogeschosse:

- Schaffung einer flexibel nutzbaren Bürostruktur, Gewährleistung der Behindertengängigkeit in Absprache mit Procap. Die Bürogeschosse können mit wenigen Ausnahmen behindertengängig erschlossen werden. Auf jedem Geschoss ist auch eine entsprechende Toilette vorhanden,
- Strukturbereinigung und -konzentration bei Nebenräumen und technischen Räumen,
- Restauration von denkmalpflegerischen Elementen,
- Sanierung von Büros und Korridoren,
- Gesamterneuerung der elektrischen Installationen (Stark- und Schwachstrom),
- Optimierung der Bürostruktur und Verdichtungsmassnahmen für zusätzliche Arbeitsplätze unter Beibehaltung sinnvoller Raumgrössen (keine Grossraumbüros). Gegenüber den Vorgaben des Rahmenvertrags zwischen den StaBe und der Stadt erfolgt eine Raumverdichtung von 8 %.

Lager- und Technikgeschosse:

- Ersatz der Wärmeverteilung,
- neue Lüftungszentrale,
- neuer Medienkanal als Installationsverteiler,
- Rückbau des Rechenzentrums, dessen Infrastruktur nicht mehr den geltenden Standards (insbesondere im Bereich der Sicherheit) entspricht,
- Pinselsanierung der Lager- und Archivräume.

Fassade und Dach:

- Dach- und Fassadensanierung nach Minergiestandard,
- Schallschutz- und Sicherheitsmassnahmen Fassaden Seite Bundes- und Schwanengasse,
- neue Absturzsicherungen Fenster und Dach.

Allgemein:

- Massnahmen für die Erdbebensicherheit,
- Schadstoffsanierung.

4.3 Nutzen des Projekts

Wird das Projekt wie beantragt realisiert, können die nachfolgenden Ziele erreicht werden:

- Umfassende Sanierung des Gebäudes und Erreichung eines einheitlichen und zeitgemässen Baustandards mit dem Ziel, ein nutzungsneutrales, funktionales und den heutigen Anforderungen entsprechendes, zentral gelegenes und optimal erschlossenes Verwaltungsgebäude zur Verfügung stellen zu können,
- Aufwertung des Gebäudes und betriebliche Optimierungen durch einen neuen behindertengängigen Hauptzugang mit einem zentralen Emfpangsbereich/Schalter und einem Pool von Sitzungszimmern in der Nähe des Empfangsbereichs.
- Raumverdichtung von 255 auf 300 Arbeitsplätze.
- Namhafte Reduktion der Betriebs- und Heizkosten durch den angestrebten Minergie-Eco Standard sowie dem Rückbau zweier Liftanlagen.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Anlagekosten

Die vorliegende Kostenschätzung für die Ausführung der vorgesehenen Massnahmen beträgt inklusive Mehrwertsteuer 27,8 Mio. Franken (Preisstand Oktober 2011, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 101.9 Punkte). Dabei handelt es sich um ein Kostendach. Der gegenwärtige Projektstand entspricht einem Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 %. Sollte sich im Rahmen der weiteren Projektarbeiten zeigen, dass die vorliegende Kostenschätzung nach oben korrigiert werden müsste, wird mit geeigneten Verzichtsmassnahmen die Einhaltung des Kostendachs sichergestellt.

Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP):

		Total
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 820 000.00
2 Gebäude	Fr.	17 930 000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	320 000.00
4 Umgebung	Fr.	320 000.00
5 Baunebenkosten	Fr.	3 840 000.00
9 Ausstattung	Fr.	470 000.00
Total BKP 1-9	Fr.	24 700 000.00
Provisorien/Umzüge	Fr.	3 100 000.00
Total Anlagekosten (= Kostendach)	**Fr.**	**27 800 000.00**
Genauigkeit der Kostenschätzung		+/- 15 %

5.2 Finanzierung

Die baulichen Massnahmen werden durch die StaBe als Grund- und Werkeigentümerin finanziert.

5.3 Mietkosten gemäss Rahmenvertrag

Mietkosten vor Sanierung	Fr.	1 700 000.00
Mietkosten nach Sanierung	Fr.	2 140 000.00
Mietfolgekosten aufgrund Sanierung	Fr.	440 000.00

6. Vorgesehene Termine

Projektierung inklusive Baubewilligungsverfahren	2. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2013
Baubeginn	1. Quartal 2014
Bauende, Übergabe an Betrieb	2. Quartal 2015
Projektabrechnung	2. Quartal 2016

7. Vorgehen während dem Umbau

Während der Sanierung wird das Gebäude voraussichtlich leer stehen. Das Vermessungsamt und die Informatikdienste ziehen ab dem 3. Quartal 2013 an ihren neuen Standort, die übrigen Nutzenden werden ab dem 4. Quartal 2013 Provisorien beziehen. Wohin die temporären Umzüge führen werden, ist noch offen. Die arbeitsplatzgenaue Belegung des sanierten Gebäudes wird in einer Nutzendengruppe mit Vertretenden aus allen betroffenen Abteilungen festgelegt werden. Dabei sollen Schnittstellen zwischen den Abteilungen optimiert und Synergiepotentiale ausgeschöpft werden.

8. Auswirkungen einer Ablehnung des Kreditantrags

Bei einer Ablehnung kann das Verwaltungsgebäude an der Schwanengasse 14 nicht ganzheitlich saniert und modernisiert werden. Zudem können die betrieblichen Abläufe nicht optimiert werden und die Qualität der Arbeitsplätze entspricht weiterhin nicht zeitgemässen Anforderungen. Für das Gebäude ist mit weiter steigenden Unterhaltskosten und bereits auf kurzfristige Sicht mit behördlichen Auflagen in Bezug auf Sicherheit, Behindertengängigkeit und Haustechnik zu rechnen.

Antrag

1. Das Projekt Gesamterneuerung Schwanengasse 14, Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.

2. Für die Ausführung wird ein Kredit von 27,8 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung Stadtbauten Bern, Konto PB 09-032, bewilligt.

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

Bern, 6. Juni 2012

Der Gemeinderat