

## **Motion Fraktion BDP/CVP (Martin Mäder, BDP/Michael Daphinoff, CVP): Konzentration aller Büroarbeitsplätze der Stadtverwaltung in einem „Stadthaus“ auf der Schützenmatte**

Heute ist Berns Stadtverwaltung auf 16 Standorte verteilt. Eine solche Dezentralisation ist weder wirtschaftlich noch modern. Im Sinne einer schlanken, effizienten und somit kostengünstigen Organisation sind deshalb bis auf begründete Ausnahmen alle Büroarbeitsplätze der städtischen Verwaltung in ein so genanntes „Stadthaus“ an einem einzelnen Standort zu konzentrieren. So profitieren die Einwohnerinnen und Einwohner von kürzeren Wegen und reduzierten Wartezeiten. Eine solche Fokussierung bedeutet aber nicht nur Bürgernähe und verbesserten Kundenservice, sondern durch die Verlegung in ein neues Verwaltungsgebäude können die Kapazitäten der einzelnen Arbeitsplätze optimaler genutzt werden. Darüber hinaus ermöglicht ein derartiger Neubau eine konsequente Modernisierung der Infrastruktur. Dies nicht etwa in einem teuren Prestigeobjekt, sondern in einem funktionalen Sachbau und ohne unnötigen Prunk und Schnickschnack.

Ein „Stadthaus“ entspricht dem heutigen Bild einer modernen wie schlagkräftigen städtischen Verwaltung. So wird durch eine bessere Vernetzung die dienststellenübergreifende Zusammenarbeit forciert und durch die Angleichung der Arbeitsplatzstandards lassen sich wichtige Synergien nutzen. Ferner werden mit der dadurch möglichen Optimierung der Raumkosten der Stadtverwaltung sowie einer besseren Auslastung des Flächenverbrauchs auf längere Sicht die Stadtfinanzen entlastet. Denn diese Konzentration bringt den Verzicht auf unwirtschaftliche Standorte. Mit weniger Immobilien könnten Sparpotenziale im Sinne von Investitions- und Unterhaltskostenminimierung ausgeschöpft werden. Dienststellen wie die Entsorgungshöfe oder die Blaulichtorganisationen würden aus logistischen Gründen ihre dezentralen Standorte beibehalten.

Bekannterweise verfolgt die Stadtregierung bei den Verwaltungsgebäuden seit 2007 im Rahmen des Projektes „RASA“ eine Strategie der Raum- und Standortoptimierung. Damals hatte sich der Gemeinderat gegen den Bau eines „Stadthauses“ entschieden. Dafür massgebend waren unter anderem Kostenüberlegungen. Angesichts der Situation heute mit diversen anstehenden Sanierungen städtischer Verwaltungsgebäude ist auf diesen Entscheid zurückzukommen. Dass ein solches „Stadthaus“ keine Idee von gestern ist, belegen die entsprechenden Bestrebungen von Grossunternehmungen wie der SBB oder der Post.

Ein weiterer Grund für den damaligen Verzicht auf eine solche Standortkonzentration war der Wunsch des Gemeinderats, geeignete Flächen an zentraler Lage für andere stadtexterne Nutzungen freizuhalten. So berichtete die frühere städtische Finanzdirektorin Barbara Hayoz noch in der Stadtratsdebatte vom 29. November 2012 zu einem Rückweisungsantrag der Fraktion BDP/CVP gegen damalige Sanierungsvorhaben: „Ein 'Stadthaus' käme nur dann günstiger, wenn der heutige Bestand an Verwaltungsgebäuden in einem zweckmässigen '0815'-Bau an der Peripherie der Stadt zusammengefasst würde.“

Doch man ist alles andere als gezwungen, ein solches Projekt effektiv am Stadtrand zu realisieren. Und ebenfalls nicht an anderweitig benötigten Lagen wie in Wankdorf City. Denn ein zentraler Standort bietet sich geradezu an: die Schützenmatte. Diese ist ein ideal gelegener und optimal erschlossener Stadtraum Berns. Ein so bürgernaher Standort ist für den Sitz einer städtischen Verwaltung perfekt. Das „Stadthaus“ als neues Domizil der städtischen Dienststellen mit Publikumsverkehr liesse sich auch im Einklang mit dem „Schindler Award“ realisieren. Wie ein solches Verwaltungsgebäude letztlich gebaut würde, als Längsbau oder Hochhaus, und wie es in die entsprechenden Entwürfe dieses europäischen Studentenwettbewerbs integriert werden kann, müsste die Planung aufzeigen.

Heute ist die Schützenmatte zwar eine veritable verkehrstechnische Drehscheibe, doch ihre Gestaltung überzeugt weniger. Sie entspricht nicht den Standards, die in einer Hauptstadt erwartet werden. Bauliche Veränderungen drängen sich regelrecht auf. So kamen im Rahmen des Studentenwettbewerbs „Schindler Award“ auch Vorschläge, wonach die Schützenmatte etwa zu einem neuen Quartierteil, einem Stadtplatz oder sogar einem Park mutieren könnte. All diese Bestrebungen, die Schützenmatte städtebaulich besser zu nutzen, sind absolut zu begrüßen. Sie betonen die Wichtigkeit dieses Perimeters als urbaner Dreh- und Angelpunkt.

Es liegt auf der Hand, dass die Realisierung eines „Stadthauses“, als zentrales Domizil der städtischen Dienststellen mit Publikumsverkehr, die Schützenmatte sowie ihre unmittelbare Umgebung aufwerten würde. Mit der parallelen Ansiedelung von Geschäften und Restaurants könnte der Raum Bollwerk/Schützenmatte belebt und sicherer gemacht werden. Durch den dort angesiedelten offiziellen Sitz der Berner Stadtverwaltung erhielte auch die kulturelle Institution Reithalle ein neues Gewicht.

Aus all diesen Überlegungen wird der Gemeinderat mit dieser Motion aufgefordert:

1. dem Stadtrat eine Immobilienkonzentrationsstrategie vorzulegen, welche die weitere Verwendung der bisherigen Liegenschaften mit Standorten der Stadtverwaltung aufzeigt. Diese Strategie hat pro Liegenschaft unterschiedliche Szenarien aufzuzeigen wie Verkauf, Abgabe im Baurecht, neue Nutzung etc.
2. die Planung für ein „Stadthaus“ als neuen zentralen Sitz der städtischen Verwaltung auf der Schützenmatte einzuleiten. Ziel ist, sämtliche Büroarbeitsplätze aller Direktionen an einem Standort zu konzentrieren. Davon ausgenommen sind Abteilungen mit besonderer Funktion oder Bindung an den bisherigen Standort.
3. im Rahmen eines Standortmanagements ein solches „Stadthaus“ auch anderen möglichen Nutzungen zugänglich zu machen. So ist zum Beispiel ein grosszügiges Parking im Untergeschoss ebenso vorzusehen, wie Läden und Restaurants insbesondere im Erdgeschoss.
4. das neue „Stadthaus“ auf der Schützenmatte kompatibel mit den aktuell angelaufenen Planungsarbeiten zur Gestaltung der Schützenmatte zu realisieren. Dies gilt speziell für die im Rahmen des Studentenwettbewerbs „Schindler Award“ verfolgten Grobszenarien. Der Wille zur Umgestaltung und Aufwertung dieses Perimeters, weg vom Unort und hin zum lebendig-urbanen Raum, ist beizubehalten.
5. das Projekt „Stadthaus“ Schützenmatte ist mit allfälligen Vorhaben der SBB abzustimmen. Es muss gewährleistet sein, dass die SBB mittel- wie langfristig bauliche Massnahmen zur Behebung bereits heute prognostizierter Kapazitätsengpässe realisieren können. Dazu gehören die Zufahrtsstrecken wie auch die Publikumsanlagen des regionalen- und überregionalen Bahnverkehrs. Ebenfalls zu beachten ist die Entwicklung des Bahnhofs Bern und dabei der im Rahmen des Gesamtkonzepts „Zukunft Bahnhof Bern“ (ZBB) langfristige Kapazitätsausbau.
6. dem Stadtrat eine Kreditvorlage für ein „Stadthaus“ auf der Schützenmatte zu unterbreiten. Bau und Betrieb eines neuen zentralen Sitzes der städtischen Verwaltung ist verglichen mit dem Unterhalt an vielen dezentralen Standorten kostengünstiger. Mit dem Verkauf bestehender Liegenschaften ist ein solches Stadthaus“ zumindest zu einem erheblichen Teil finanzierbar.
7. die sistierte Suche nach einem Standort für ein zentrales „Stadthaus“ zu reaktiveren, falls die Schützenmatte in der Evaluation und politischen Diskussion als ungeeignet taxiert wird.

Bern, 06. Juni 2013

*Erstunterzeichnende: Martin Mäder, Michael Daphinoff*

*Mitunterzeichnende: Claudio Fischer, Martin Schneider, Judith Renner-Bach, Urs Ziehli, Isabelle Heer*

## Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat begrüsst die Idee eines Stadthauses. Allerdings hält er den Zeitpunkt für einen verbindlichen Auftrag für die Realisierung eines Stadthauses auf der Schützenmatte in Form einer Motion für verfrüht. Zuerst gilt es die bestehende Immobilienkonzentrationsstrategie fertig umzusetzen und danach die Anforderungen an ein Stadthaus zu formulieren und die Wirtschaftlichkeit zu klären. Erst dann kann die Standortfrage für ein Stadthaus angegangen werden. Der Gemeinderat beantragt deshalb, die Motion als Postulat zu überweisen und ihm für den Prüfungsbericht Frist bis Mitte 2017 einzuräumen. Auf diesen Zeitpunkt hat der Gemeinderat dem Stadtrat den nächsten Bericht zur Gesamtschau über die städtischen Verwaltungsgebäude angekündigt. Darin wird der Gemeinderat dem Stadtrat ausführlich darlegen, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Stadthaus Sinn macht.

Für die Begründung seiner Haltung verweist der Gemeinderat auf seine Ausführungen zu den einzelnen Punkten der Motion:

### *Zu Punkt 1:*

Der Gemeinderat verfolgt bereits eine Immobilienkonzentrationsstrategie. Im Rahmen der Raum- und Standortoptimierung (RaSa) strebt er eine Konzentration der Stadtverwaltung auf stadteigene Gebäude und damit eine Reduktion der Anzahl Standorte an. Die Zielsetzung der durch den Gemeinderat verabschiedeten RaSa-Strategie umfasst vier Punkte:

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 angestrebten Standards. Angestrebt wird eine durchschnittliche Hauptnutzfläche von 20 m<sup>2</sup> 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.

Der Gemeinderat hat den Stadtrat in Form eines Zwischenberichts mit dem Titel „Gesamtschau der zu sanierenden städtischen Verwaltungsgebäude“ ausführlich über seine Strategie, den Stand der Zielerreichung und über die künftige Weiterentwicklung informiert. Im Zwischenbericht hat der Gemeinderat dem Stadtrat bis Mitte 2017 einen neuen Bericht angekündigt. Der Stadtrat hat am 14. November 2013 von diesem Zwischenbericht zustimmend Kenntnis genommen (55 Ja, 7 Nein, 1 Enthaltung). Seit dem Zwischenbericht haben sich weitere Fortschritte bei RaSa ergeben: Zum Beispiel wird das Amt für Umweltschutz mit dem Stadtlabor voraussichtlich im Jahr 2015 an die Morgartenstrasse 2a in die Räume der Volksschule Wankdorf ziehen. Das Ratssekretariat wird gemäss jetziger Planung im Herbst 2015 aus dem Morellhaus an die Nägeligasse 2 umziehen.

Der Gemeinderat ist gerne bereit, in seinem nächsten Bericht den Stand zum Thema Stadthaus und die weitere Verwendung der bisherigen Liegenschaften mit Standorten der Stadtverwaltung ausführlich darzulegen. Dazu gehören auch Berechnungen, ob und unter welchen Voraussetzungen sich ein Stadthaus als wirtschaftlicher als die heutige Strategie erweisen würde.

*Zu Punkt 2:*

Zwischen 2003 und 2007 prüfte der Gemeinderat verschiedene Standortvarianten mit dem Ziel, die Stadtverwaltung an zwei bis drei Standorten zu zentralisieren. So wurden unter anderen 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 Stadtbauten Bern eine Sanierungsplanung für die bestehenden Verwaltungsliegenschaften erarbeitet, die nun Schritt für Schritt umgesetzt wird. Zurzeit läuft die Sanierung des Verwaltungsgebäudes Nägeligasse 2. Die Arbeiten werden im Mai 2014 abgeschlossen. Im Anschluss wird mit der Gesamtsanierung der Schwanengasse 14 begonnen, dem grössten städtischen Verwaltungsgebäude.

Auf Basis dieses bautechnisch konsolidierten Bestands an Verwaltungsimmobilien an mehrheitlich zentraler Lage können für die langfristige Planung neue Szenarien entwickelt werden. Die Berücksichtigung neuer stadtplanerischer Entwicklungen, unter anderem auch im Bereich Schützenmatte, sowie die Beobachtung des Immobilienmarkts werden neue Möglichkeiten der Portfolioentwicklung eröffnen. Dazu gehört auch die Option eines Stadthauses.

Der Gemeinderat hat bereits in seinem Zwischenbericht „Gesamtschau der zu sanierenden städtischen Verwaltungsgebäude“ dargelegt, dass eine Weiterentwicklung des 2007 durch den damaligen Gemeinderat fallen gelassenen Stadthaus-themas langfristig denkbar ist. Der Planungshorizont ist aus zwei Gründen langfristig: Erstens befindet sich die Immobilienkonzentrationsstrategie (RaSa) des Gemeinderats bereits in der Umsetzungsphase und soll erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Dies wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Beispielsweise ist der Bezug der totalsanierten Schwanengasse 14 erst im vierten Quartal 2015 vorgesehen. Zweitens würde die Planung und die Realisierung eines Stadthauses viel Zeit in Anspruch nehmen. So wären mit den seit 1. Januar 2014 geltenden Finanzkompetenzen zu den Immobilien im Verwaltungsvermögen mindestens zwei Volksabstimmungen nötig. Das Investitionsvolumen für ein Stadthaus würde weit über 100 Mio. Franken betragen. Bei diesen finanziellen Grössenordnungen würde bereits ein Planungskredit in die Kompetenz der Stimmberechtigten fallen. Ein späterer Realisierungskredit würde wiederum eine Volksabstimmung erfordern.

Der Gemeinderat hat Sympathie für die Idee eines Stadthauses, weil er darin ein grosses Optimierung- und damit Sparpotential für die Stadtverwaltung erkennt. Die Aufbau- und Ablauforganisation der Stadtverwaltung mit Büroarbeitsplätzen würden sich in einem einzigen und modernen Bürogebäude zweifellos viel effizienter gestalten lassen, als in mehreren und teilweise denkmalgeschützten Verwaltungsgebäuden. Strukturen könnten vereinfacht und zentralisiert und die gleichen Leistungen mit weniger Personal erbracht werden. Zudem lassen zeitgemässe Grossraumbüros eine viel bessere Flächenausnutzung zu, als zahlreiche Einzel- oder Mehrpersonnbüros.

Ein Stadthaus stellt allerdings ein Grossprojekt dar. Es liegt in der Natur der Sache solcher Projekte, dass sie mit einem langwierigen Planungsprozess verbunden sind. Die Wahl des richtigen Standorts stellt ein zentrales Element der gesamten Planung dar, wie beispielsweise die laufenden Abklärungen zum Standort der 50 Meter-Schwimmhalle aufzeigen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht der richtige Ansatz, sich in einem ganz frühen Stadium für ein mögliches Stadthaus verbindlich auf einen bestimmten Standort festzulegen, wie es mit der Schützenmatte in der vorliegenden Motion verlangt wird. Der Gemeinderat ist aber bereit, im laufenden Planungsprozess zur Schützenmatte die Möglichkeit für den Standort eines Stadthauses zu prüfen.

*Zu Punkt 3:*

Der Stadtrat hat am 2. Mai 2013 einen Planungskredit für die Durchführung eines breit angelegten Mitwirkungs- und Planungsprozesses betreffend Schützenmatte bewilligt. In diesem Rahmen ist klar zum Ausdruck gebracht worden, dass es sich um ein innovatives und zu Beginn ergebnisoffenes Verfahren handeln soll, mit dem Ziel ein breit akzeptiertes Nutzungskonzept für die Schützenmatte zu erarbeiten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es deshalb zu früh, die Realisierung eines Stadthauses auf der Schützenmatte, mit oder ohne den Läden, Restaurants und dem Parking zuzusichern. Zuerst muss die Frage geklärt werden, ob eine Bebauung auf der Schützenmatte überhaupt in Frage kommt.

*Zu Punkt 4:*

Die Idee eines Stadthauses wird als eine von vielen Optionen im Rahmen des Planungsprozesses Schützenmatte thematisiert. Die Ergebnisse des Schindler-Awards 2012 sind eine der Grundlagen, welche in den Planungsprozess eingebracht werden. Andere Erkenntnisse wie beispielsweise jene des Verkehrs müssen noch erarbeitet werden. Im Moment geht es darum, Bedürfnisse und Ideen auszuloten, um daraus mögliche Entwicklungsszenarien für die Schützenmatte abzuleiten.

*Zu Punkt 5:*

Die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung der Schützenmatte und der umliegenden Teilgebiete kann nicht ohne SBB angegangen werden. Die SBB nehmen am Mitwirkungs- und Planungsprozess teil. Sie sind Mitglied des Begleitgremiums, welches die Grundeigentümer/innen und die Vertreter/innen der organisierten Öffentlichkeit umfasst. Die Koordination ist somit - unabhängig von konkreten Lösungsansätzen auf der Schützenmatte - gegeben.

*Zu Punkt 6:*

Wie bereits in der Antwort zu Punkt 2 dargelegt, würde ein Projekt für ein Stadthaus eine lange Planungs- und Realisierungsphase aufweisen mit mindestens zwei Volksabstimmungen. Unter diesen Voraussetzungen ist es nicht realistisch, sich gleich zu Beginn auf einen Standort festzulegen. Bevor allfällige Standorte eingehend geprüft werden könnten, müssten unter anderem zuerst Anforderungen an ein künftiges Stadthaus definiert und Wirtschaftlichkeitsberechnungen gemacht werden. Diese Berechnungen müssten neben Bau- und Unterhaltskosten auch das anzustrebende Einsparpotential bei der Verwaltung und die zu erwartenden Erlöse für den Verkauf der nicht mehr benötigten Liegenschaften berücksichtigen. Beim letzten Punkt könnten wirtschaftliche Risiken bestehen. Der Büroflächenmarkt in der Stadt Bern weist zeitweise ein Überangebot aus.

*Zu Punkt 7:*

Der Gemeinderat ist gerne bereit, im Rahmen seines nächsten Berichts zur Gesamtschau über die städtischen Verwaltungsgebäude aufzuzeigen, welche Gelände für den Bau eines Stadthauses in Frage kämen.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*

Die finanziellen Folgen können zurzeit nicht ausgewiesen werden. Der Gemeinderat wird in seinem nächsten Bericht zur Gesamtschau über die städtischen Verwaltungsgebäude die finanziellen Folgen beim Bau eines Stadthauses ausweisen. Für die Verwaltung würde der Bau eines Stadthauses einen Personalabbau zur Folge haben.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegen zu nehmen. Er beantragt im Zusammenhang mit dem nächsten Bericht zur Gesamtschau über die städtischen Verwaltungsgebäude für die Vorlage eines Prüfungsberichts eine Frist bis Mitte 2017.

Bern, 29. Januar 2014

Der Gemeinderat