

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Tiefbauamt, neuer Werkhof auf dem Areal Neuhuus; Verpflichtungskredit und Kredit für wiederkehrende Ausgaben (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Das Tiefbauamt der Stadt Bern plant, gestaltet und überwacht alle Bauvorhaben im öffentlichen Strassenraum und ist verantwortlich für den Unterhalt und Betrieb der Strassen, Plätze, Brücken, Wege, Wasserbauten und Abwasseranlagen. Heute sind all jene Organisationseinheiten, welche für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Tiefbauinfrastruktur verantwortlich sind, auf zahlreiche Standorte in der Stadt Bern verteilt. Diese dezentrale Standortstrategie ist ineffizient und weist aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht grosse Nachteile auf. Kommt hinzu, dass die heutigen Werk- und Büroflächen der betrieblichen Einheiten teilweise stark sanierungsbedürftig sind und die Anforderungen an einen modernen Werkhof (geschlechtergetrennte Garderoben, räumliche Trennung von Arbeits-/Schutzkleidung und persönlicher Kleidung, sanitäre Anlagen) bei weitem nicht mehr erfüllen. Zudem kann der Garagenbetrieb an der Stöckackerstrasse 50 nicht am bestehenden Standort verbleiben, da auf dem Areal Weyermannshaus West ein neues Stadtgebiet mit hohem Wohnanteil entstehen soll.

Aus all diesen Gründen sollen die betrieblichen Organisationseinheiten, die Leitung der Abteilung Betrieb + Unterhalt (B+U) des Tiefbauamts sowie der administrative Bereich der Strassenreinigung in einem neuen Werkhof auf dem Areal Neuhuus im Gebiet Weyermannshaus zusammengeführt werden. Ein zentraler Werkhof bietet Synergiepotenzial insbesondere in den Bereichen Administration, Werkstätten, Lagerbewirtschaftung, Fahrzeugflotte und Transferzeiten. Zudem können Arbeitsprozesse optimiert sowie Fahrzeuge effizienter eingesetzt werden. Darüber hinaus werden den Mitarbeitenden zeitgemässe Garderoben und sanitäre Anlagen zur Verfügung stehen. Einzig die dezentralen Stützpunkte der Strassenreinigung in der Innenstadt und den Quartieren sollen aufrechterhalten bleiben, diese Anordnung ist nach wie vor zweckmässig.

Geplant ist eine Mietlösung: Die Neuhuus AG als Eigentümerin des Areals erstellt einen Gewerbebau, in welchem sich die Stadt Bern einmietet und ihren Werkhof betreiben wird. Die Kosten für den Rohbau trägt die Neuhuus AG. Die spezifischen baulichen Massnahmen, welche für den Betrieb eines Werkhofs samt Büroräumlichkeiten erforderlich sind, werden durch die Stadt Bern finanziert (Mieterausbau). Die Stadt Bern (Immobilien Stadt Bern) und die Neuhuus AG gehen ein Mietverhältnis für die Dauer von 25 Jahren mit einer Verlängerungsoption von weiteren 10 Jahren ein. Die Neuhuus AG plant die Realisierung des Gewerbebaus in den Jahren 2024 bis 2026, entsprechend könnte der Baustart für den mieterseitigen Ausbau in der ersten Hälfte 2025 und der Bezug des neuen Werkhofs im ersten Quartal 2026 erfolgen.

Die Grundzüge der geplanten Mietlösung wurde dem Stadtrat bereits im Rahmen der Behandlung des Projektierungskredits im Mai 2022 zur Kenntnis gebracht (siehe dazu Kapitel 4.1). Sie ist einerseits deutlich kostengünstiger als ein Neubau auf dem Areal Forsthaus. Andererseits ergeben sich mit dem Mietmodell zusätzlich qualitative Vorteile, konkret die kürzere Vorlaufzeit bis zum Bezug und eine höhere Standortqualität.

Vorliegend beantragt der Gemeinderat folgende Kredite:

- Einen Verpflichtungskredit für den Mieterausbau des neuen Werkhofs Neuhaus von Fr. 18 200 000.00 (inkl. MWST) zulasten der Investitionsrechnung von Immobilien Stadt Bern, Konto RB620-22128. Der Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1 900 000.00, den der Stadtrat im Mai 2022 bewilligt hat, ist im Baukredit enthalten.
- Einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 2 085 249.00 inkl. MWST für die Miet- und Nebenkosten zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern.

Beide Kredite liegen in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Die erforderliche Volksabstimmung ist für März 2024 geplant.

2. Ausgangslage

2.1. Situation heute

Das Tiefbauamt der Stadt Bern ist verantwortlich für Bau und Unterhalt von Anlagen mit einem Wiederbeschaffungswert von insgesamt 2,4 Milliarden Franken. Die Abteilung Betrieb + Unterhalt (B+U) ist Teil des Tiefbauamts und für den betrieblichen Unterhalt und die Kontrolle des öffentlichen Strassenraums, des Wegnetzes, der Kunstbauten, der Gewässer sowie für den Unterhalt der öffentlichen Abwasserleitungen zuständig. Die Abteilung B+U ist demnach hauptverantwortlich dafür, dass die städtischen Tiefbauanlagen heute und auch in Zukunft sicher und funktionstüchtig sind. Die Leitung B+U sowie die fünf Betriebe (Baubetrieb, Kanalnetzbetrieb, Garage, Signalisation und Strassenreinigung) sind heute auf rund 12 Standorte (mit Personal) verteilt. Hinzu kommen auf dem gesamten Stadtgebiet verschiedene Lagerräumlichkeiten.

Eine vertiefte Analyse hat gezeigt, dass die dezentrale Standortstrategie der Abteilung B+U sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus sozialer und ökologischer Sicht grosse Nachteile aufweist. Aufwändige betriebliche Abläufe führen zu Mehrkosten. Eine synergetische Nutzung von Räumlichkeiten, Anlagen oder Einsatzmaterial ist kaum möglich; teilweise erhalten die Betriebe parallel die gleichen Infrastrukturen aufrecht. Vor allem im Bereich der Werkstätten, der Lagerinfrastruktur und der Bereiche Holz-, Metall- und Aluminiumbearbeitung könnten Einsparungen erfolgen, wenn sie durch mehrere Betriebe genutzt und gemäss der effektiven Auslastung der Betriebe konzipiert werden. Eine zentrale Anlieferung und Bewirtschaftung des Lagerguts wären dabei sinnvoll. Für die erfolgreiche Bewältigung des Grundauftrags und der zukünftigen Herausforderungen ist ein moderner und zeitgemässer Werkhof, in welchem eine flexible Abstimmung der Betriebe und ein flexibler Einsatz der Maschinen und Gerätschaften möglich ist, zwingend notwendig.

Die bestehenden Büroflächen erfüllen die heutigen Anforderungen an Zusammenarbeit und Kommunikation nicht mehr. Eine betriebsübergreifende Zusammenarbeit sowie der Austausch mit der Leitung werden durch die verschiedenen Standorte erschwert. Ausserdem fehlt es an Besprechungsräumen und Arbeitsplätzen.

Der *Baubetrieb* ist auf dem Areal Werkhof Forsthaus auf engstem Raum in zahlreichen Gebäuden untergebracht, welche stark sanierungsbedürftig sind. Die Betriebsabläufe können mit der bestehenden Infrastruktur nicht optimiert werden, effizientes Arbeiten ist dadurch erschwert. Die Anforderungen an einen modernen Werkhof sind nicht mehr gegeben, was hohe Betriebskosten verursacht. Die vorhandenen Werkstätten sind teilweise wenig ausgelastet und es fehlt an geeigneten Verkehrsführungen für den täglichen Betriebsverkehr. Der Betrieb des Salzlagers kann nicht mehr gesichert werden. Zudem existieren für Mitarbeiterinnen keine adäquaten Umkleide- und Sanitärbereiche.

Die *Garage* ist derzeit in einer Liegenschaft der Post Immobilien AG an der Stöckackerstrasse 50 eingemietet. Da auf dem Areal Weyermannshaus West ein neues Stadtgebiet mit hohem Wohnanteil geplant ist, ist ein Verbleib am bisherigen Standort ausgeschlossen und ein Ersatzstandort zwingend

notwendig. Der Mietvertrag wurde per 31. Januar 2025 gekündigt; für die Räumlichkeiten mit der Waschanlage erfolgte die Kündigung bereits per 31. Januar 2024. Die Verhandlungen mit der Eigentümerin für eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis längstens zum geplanten Umzug im ersten Quartal 2026 an den neuen Standort laufen.

Auch der heutige Standort des *Kanalnetzbetriebs* auf dem Areal der ARA Region Bern (Neubrücke-Strasse 190) ist baulich und betrieblich unbefriedigend und entspricht weder den Flächenbedürfnissen noch der aktuellen Arbeitsgesetzgebung betreffend Sanitärräumen und Garderoben. Ein Ausbau am heutigen Standort ist nicht möglich, da die ARA Region Bern keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung stellen kann. Die gemeinsame Nutzung des Areals mit der ARA Region Bern sowie die Anordnung von Parkflächen zu den Arbeitsflächen ist ungünstig. Bei der Anordnung der Lager, welche heute über mehrere Geschosse verteilt sind, besteht Optimierungspotenzial. Die bestehende Bürosituation ist aufgrund des Bestandsgebäudes nicht flexibel auf die Bedürfnisse des Kanalnetzbetriebs anpassbar. Für die Mitarbeitenden besteht keine Anbindung an das ÖV-Netz. Weiter kann die schwarz/weiss-Trennung (Hygienekonzept zur räumlichen Trennung von Arbeits-/Schutzkleidung und persönlicher Kleidung) nicht gemäss den Vorgaben der SUVA eingehalten werden, wodurch die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz der Mitarbeitenden nicht mehr in ausreichendem Masse gewährleistet werden kann. Zur Zeit ist auch keine Frauengarderobe verfügbar. Bei Bedarf könnte jedoch behelfsmässig in der Toilettenanlage der Frauen die notwendige Infrastruktur untergebracht werden. Mittelfristig ist die Mietfläche aufgrund von Entwicklungsplänen der ARA Region Bern AG nicht gesichert.

Die Räumlichkeiten der *Signalisation* an der Freiburgstrasse 151 wurden im Rahmen einer Sanierung 2008 auf die Bedürfnisse des Betriebs abgestimmt. Das heutige Angebot bildet grundsätzlich eine gute Lösung. Eine Entwicklung am bestehenden Standort ist jedoch nicht möglich und es fehlen der wichtige Kontakt zu und die Anbindung an die anderen Betriebe.

Die dezentralen Standorte der *Aussenlagerflächen* der einzelnen Betriebe sind meist angemietet, die Nutzung ist befristet und gerät aufgrund der Stadtentwicklung zusehends unter Druck (z.B. Gaswerkareal, Gebiet Weyermannshaus). Die teilweise langen Anfahrtswege wirken sich auf die Effizienz und auf die Pikettbereitschaft der Mitarbeitenden negativ aus.

2.2. Idee eines zentralen Werkhofs

Um bestehende Synergien besser nutzen zu können und den Betrieb der Abteilung B+U des Tiefbauamts zu optimieren, ist es sinnvoll, die vier Betriebe Baubetrieb, Garage, Kanalnetzbetrieb und Signalisation sowie die Leitung B+U und die Leitung der Strassenreinigung künftig an einem gemeinsamen Standort zusammenzuführen. Einzig die dezentrale Anordnung der Stützpunkte der Strassenreinigung ist nach wie vor zweckmässig und soll deshalb beibehalten werden. In einem zentralen Werkhof besteht Synergiepotenzial insbesondere in den Bereichen Administration, Werkstätten, Lagerbewirtschaftung, Fahrzeugflotte und Transferzeiten. Arbeitsprozesse können optimiert und Aufgabenbereiche zentralisiert werden. Die Fahrzeuge und Betriebsmittel können effizienter eingesetzt werden. Insgesamt ermöglicht die Konzentration der vier B+U-Betriebe des Tiefbauamts eine Reduktion des Raumprogramms. Hinzu kommen Einsparungen bei Maschinen, Unterhalt etc., wenn Werkstätten und Lager gemeinsam genutzt werden.

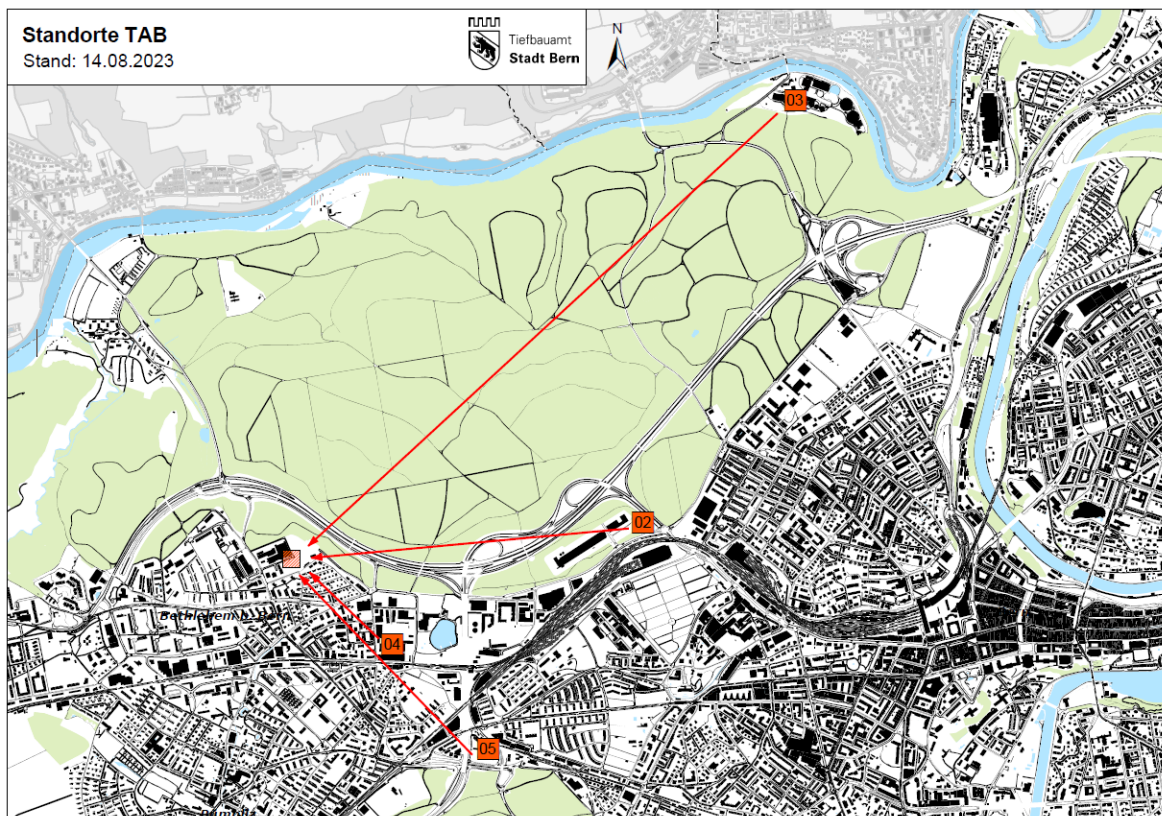


Abbildung 1: Standorte der Betriebe, die im Werkhof Neuhaus zusammengeführt werden sollen:

02 TAB Baubetrieb: Murtenstrasse 94ff

03 TAB Kanalnetzbetrieb: Neubrückestrasse 190

04 TAB Garage: Stöckackerstrasse 50

05 TAB Signalisation Freiburgstrasse 151

2.3. Neubau Werkhof Forsthaus: Entstehung, Sistierung, Abschreibung

Ursprünglich bestand die Absicht, den zentralen Werkhof am Standort Forsthaus zu realisieren. In einem zweistufigen Wettbewerb für einen neuen Werkhof mit zusätzlich 370 Büroarbeitsplätzen obsiegte das Projekt «JURI» von Büro B Architekten. Im Juni 2017 hob der Gemeinderat allerdings seinen Beschluss vom November 2015 für 370 Büroarbeitsplätze aus wirtschaftlichen und strategischen Gründen auf und entschied sich für ein Szenario ohne zusätzliche Büroarbeitsplätze. Im Januar 2019 bewilligte der Stadtrat für die weitere Bearbeitung des Projekts Neubau Werkhof Forsthaus eine Erhöhung des 2013 von Stadtbauten Bern gesprochenen Projektierungskredits um 5,5 Mio. Franken auf total 6,7 Mio. Franken. Bei der Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts stellte sich jedoch heraus, dass die Anlagekosten nicht wie angenommen 56 Mio. Franken, sondern 73 Mio. Franken betragen würden. Die neue Kostensituation wurde als nicht tragbar eingestuft, weshalb der Gemeinderat im Dezember 2020 im Rahmen des Sparpakets FIT II die Sistierung des Projekts Neubau Werkhof Forsthaus beschloss. Gleichzeitig erteilte er den Auftrag, eine Mietlösung auf dem Areal Neuhaus (ehemals Messerligrube) zu prüfen. Diese Option hatte sich im Rahmen einer erneuten Standortevaluation unter der Federführung der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) als Bestvariante herausgestellt.

Mit SRB Nr. 2022-244 vom 19. Mai 2022 genehmigte der Stadtrat die sofortige ausserplanmässige Abschreibung der aufgelaufenen Projektierungskosten für den Neubau Werkhof Forsthaus. Gleichzeitig genehmigte er einen Projektierungskredit in der Höhe von 1,9 Mio. Franken zur Weiterverfolgung der Mietlösung auf dem Areal Neuhaus.

3. Gewerbebau Neuhaus

3.1. Lage und Umfeld

Auf dem Neuhaus-Areal entsteht in der bestehenden Kiesgrube ein Gewerbebau. Eigentümerin ist die Neuhaus AG mit Sitz in Bern. Das Grundstück befindet sich auf den beiden Parzellen 1901 und 4684 in Bern. Durch den Kiesabbau und die anschliessende Wiederauffüllung entstand eine Grube mit einem Niveauunterschied von rund 9 m zwischen der Grubensohle und dem Quartier. Unmittelbar neben dem Planungsperimeter ist das Betonwerk der Messerli Kieswerk AG. An der Eymattstrasse befinden sich mehrere grossmassstäbliche Gewerbebauten (z.B. Frutiger AG oder Prodega), südlich schliesst ein Wohnquartier mit Hochhäusern und kleinmassstäblichen Doppel-einfamilienhäusern an den Perimeter an.



Abbildung 2: Heutige Situation auf dem Areal Neuhaus. Der Gewerbeneubau soll auf den Parzellen 1901 und 4684 erstellt werden. (Quelle: reflecta ag)

Das Areal Neuhaus ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die Autobahnanschlüsse Bern-Bethlehem und Bern-Forsthaus ist auch der Osten der Stadt Bern gut erreichbar. Insgesamt sorgt die verkehrstechnisch optimale Lage dafür, dass die umliegenden Quartiere kaum durch den Verkehr belastet werden. Der Standort ist zudem für die Mitarbeitenden mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar (S-Bahn, BERNMOBIL, Postauto).

3.2. Gewerbebau Neuhaus

Das geplante Gebäude wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Ein zweigeschossiger Sockelbau soll den Niveauunterschied zwischen Kiesgrube und Quartier aufnehmen und über die Murtenstrasse erschlossen sein. Darauf werden zwei Baukörper erstellt, welche über die Eymattstrasse erreichbar sind. Der langgezogene Sockel wird in Massivbauweise (Stützen-Platten-System) erstellt und verfügt über einen grossen Öffnungsanteil für die Belichtung der Büroflächen (oberes Sockelgeschoss) und die Anlieferung (unteres Sockelgeschoss). Das Attikageschoss wird in Leichtbauweise (Holz oder Stahl) erstellt. Im westlichen Teil des Perimeters weiten sich die beiden Sockelgeschosse in die bestehende Grube aus, befinden sich aber nach Fertigstellung komplett im Untergrund. Oberirdisch befindet sich der Gewerbebau West mit zwei Geschossen und einem Attikageschoss. Die extensiv begrünten Hauptdächer werden zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Für die Heizung ist ein Fernwärmeanschluss geplant.

In Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachpersonen, insbesondere den Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, legt die Neuhaus AG viel Wert auf eine ökologische Umsetzung der Umgebungsfläche. Durch die Erstellung von Ruderalflächen (Trockenstandorte), Wildhecken sowie Trocken- und Blumenwiesen wird die Vielfalt von einheimischen Arten in der Flora und Fauna gefördert. Zusätzlich wird mit der gezielten Platzierung von Sickergruben das Regenwasser auf der eigenen Parzelle versickert, um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen.

Im Sommer 2022 wurde bei der Neuhaus AG der Wunsch aus dem Quartier eingebracht, zwischen dem Messerliweg und dem Betonwerk die Vegetation zu verdichten. Mit der Bepflanzung einheimischer Grosssträucher (Feldahorn, Vogelbeere und Hainbuche) konnte im Spätherbst 2022 auf dieses Anliegen eingegangen werden. Die Sträucher befinden sich noch im Wachstum, reduzieren aber bereits heute die Sicht auf das Betonwerk. Diverse weitere Anfragen wie die Reparatur der Strasse beim Verkehrsknoten Murtenstrasse konnten ebenfalls berücksichtigt und umgesetzt werden.

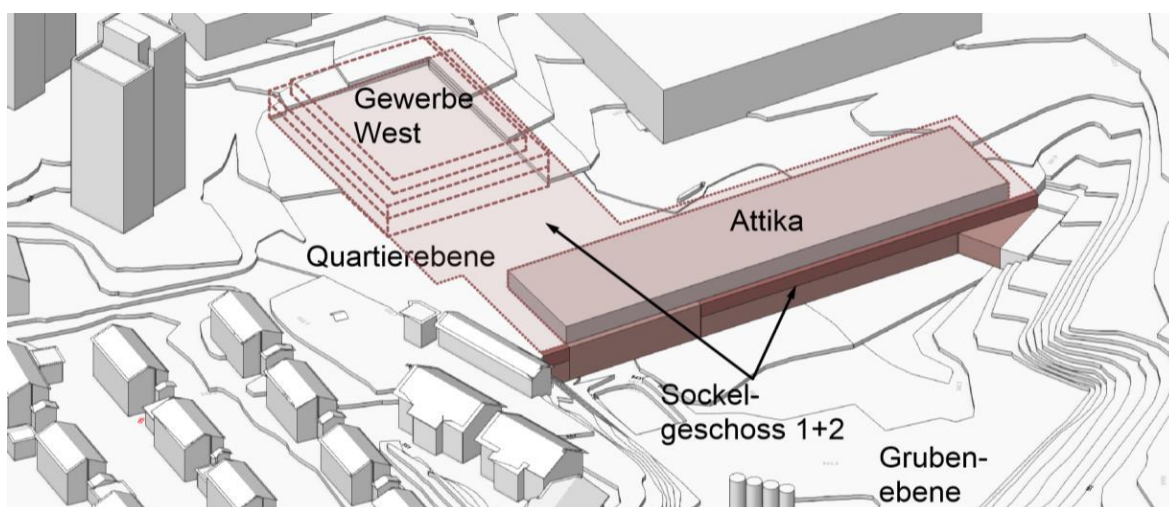


Abbildung 3: Gebäudeübersicht (reflecta ag)

Die Neuhaus AG als Grundeigentümerin hat das Baugesuch für den Rohbau am 24. März 2023 beim Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht. Anschliessend fand die öffentliche Auflage statt, während der Auflagefrist wurden keine Einprachen eingereicht.

3.3. Grundausbau – Mieterausbau

Die Neuhaus AG als Bauherrin erstellt den Grundausbau und vermietet die Flächen an unterschiedliche Mietende mit Gewerbetätigkeiten. Die diversen Räumlichkeiten werden im Rohbau/Grundausbau an die Mietenden übergeben. Bereits während der Bauprojektphasen werden jedoch nach Möglichkeit die Bedürfnisse der Mietenden in das Projekt miteinbezogen. Die genauen Schnittstellen zwischen dem Grund- und Mieterausbau werden in einem Dokument geregelt, das laufend aktualisiert wird. Grundsätzlich gehören die Vorbereitungsarbeiten und der Rohbau inklusive Gebäudehülle zum Grundausbau (Ausnahmen vorbehalten). Auch die Hausanschlüsse und die Hauptverteilung innerhalb der Haustechnikzentrale sind im Grundausbau enthalten. Die Unterverteilungen sowie mieterspezifische Wärmeverteilungen und Lüftungsanlagen sind im Mieterausbau zu erstellen, genauso wie der gesamte Innenausbau. Bei der Planung und Erstellung soll eine strikte Systemtrennung der Tragstruktur/Gebäudehülle (primär), der Haustechnik (sekundär) und der Ausbauten (tertiär) eine hohe Flexibilität und optimale Erneuerungszyklen gewährleisten.

4. Der neue Werkhof Neuhaus

4.1. Die Mietlösung

Der geplante Gewerbebau der Neuhaus AG bietet die Möglichkeit, in den beiden Sockelgeschossen und auf den Aussenflächen auf Grubenebene den notwendigen Raumbedarf des Tiefbauamts (Abteilung B+U) abzudecken. Geplant ist, dass die Stadt die benötigten Flächen von der Neuhaus AG mietet. Die Neuhaus AG erstellt eine Gewerbebaute im Rohbauzustand, die Stadt Bern realisiert den Innenausbau für den neuen Werkhof (siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 3.3).

Die Grundzüge der anvisierten Mietlösung haben die Stadt und die Neuhaus AG bereits im März 2022 im Rahmen einer gemeinsamen Absichtserklärung (Letter of Intent) festgelegt, in der auch die wichtigsten Eckwerte bezüglich des Rohbaus, Gesamtfläche, Mietzins, Mietdauer, Schnittstellen Mieterausbau sowie der Zeitplan definiert wurden. Dem Stadtrat wurden die geplante Mietlösung und die Absichtserklärung bereits im Rahmen des Antrags auf Genehmigung des erforderlichen Projektierungskredits im Mai 2022 zur Kenntnis gebracht.¹



Abbildung 4: Visualisierung des neuen Gewerbebaus auf dem Areal Neuhaus mit integriertem Werkhof TAB (beide Sockelgeschosse. Quelle: Bauspektrum AG).

4.2. Anforderungen Werkhof

Der Bau eines Werkhofs mit mehreren spezialisierten Betrieben kann nicht mit gewöhnlichen städtischen Bauten verglichen werden. Bei Infrastrukturbauten wie dem Werkhof Neuhaus steht zwingend die Funktionalität im Vordergrund. Weiter zeigte sich im Rahmen der Erarbeitung des Projekts Werkhof Forsthaus immer deutlicher, dass sich die Tätigkeiten des Tiefbauamts stark im Wandel befinden. Die fortschreitende Technologisierung verändert die Arbeitswelt. Auch die Fahrzeuge, welche rund einen Drittel des Flächenbedarfs beanspruchen, sind diesem Wandel ausgesetzt. Benötigt werden daher flexible Lösungen.

Der neue und zentrale Werkhof soll ein «gemeinsames» Gesicht zeigen. Ein zeitgemässes und auf die Bedürfnisse der Nutzenden abgestimmtes Raumkonzept fördert eine optimale Interaktion zwischen den Mitarbeitenden und den informellen wie formellen Austausch zwischen der Leitung, den Betrieben sowie mit Kund*innen, Besucher*innen und externen Dienstleister*innen. Der Werkhof bietet den Mitarbeitenden einen attraktiven Arbeitsplatz, der den jeweiligen Arbeitsprozessen gerecht wird und für die Entwicklungen im Bereich Büroorganisation und Arbeitsplatzgestaltung eine

¹ Für detaillierte Informationen siehe den SRV vom 16. März 2022: [2014.PRD.000098](https://www.stadterneuerung.ch/portal/000098).

zeitgemässe Antwort findet. Es wird Wert gelegt auf gute Raumproportionen und Orientierung, räumliche Bezüge nach innen und aussen, gute raumakustische Bedingungen sowie eine optimale Tageslichtnutzung. Grundsätzlich stehen Funktionalität und Nutzungsqualität der Räume im Vordergrund.

Eine zentrale Lösung für den neuen Werkhof ermöglicht insbesondere im Bereich der gemeinsamen Anlieferung und Bündelung der Räume in der Nähe der gemeinsamen Werkstätten eine deutliche Optimierung der betrieblichen Situation. Die Zentralisierung der Räumlichkeiten erlaubt es, die Lagerflächen und Werkstätten zentral zu bewirtschaften. Bei gemeinsamen Werkstätten können die Betriebe von Synergien profitieren. Hier ist eine Zusammenführung sinnvoll, um die Investitionskosten für die technischen Installationen und die Mietflächen zu reduzieren sowie die Auslastung der Räumlichkeiten zu erhöhen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Zentralisierung an einem Standort sind auch die Organisation und Prozesse der Abteilung Betrieb + Unterhalt den neuen Gegebenheiten und den zukünftigen Herausforderungen anzupassen. Ein entsprechendes Projekt ist in Bearbeitung.

Darüber hinaus stehen den Mitarbeitenden im neuen Werkhof Garderoben und sanitäre Anlagen zur Verfügung, die den heutigen Bedürfnissen und Standards entsprechen – sowohl hinsichtlich der Grösse als auch der Ausstattung für Männer und Frauen. Mit geringfügigen betrieblichen und/oder baulichen Anpassungen könnten bei Bedarf auch non-binären Personen Garderoben und sanitäre Anlagen zur Verfügung gestellt werden.

4.3. Grundkonzept Sockelgeschosse

Herzstück eines jeden Werkhofs sind direkt anfahrbare Werkstätten und Lagerflächen. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse im Perimeter Neuhaus können diese nicht alle auf einer Ebene angeordnet werden, sondern sind auf das zweite und erste Untergeschoss aufzuteilen. Das obere Sockelgeschoss wird von oben – also auf Quartierebene – angefahren, das untere Sockelgeschoss von vorne auf Grubenebene. Zwischen den beiden Sockelgeschossen wird es eine befahrbare Verbindung geben; dadurch können längere Umwege und Mehrbelastungen des Quartiers vermieden werden. Alle weiteren Nutz- und Nebennutzflächen haben sich diesem Regime unterzuordnen. Zudem sind die Betriebsabläufe des Kanalnetzbetriebs aufgrund der schwarz/weiss-Trennung in einer in sich geschlossenen räumlichen Abfolge anzuordnen. Diesen Grundsätzen wurde bei der Planung und Konzeption des Projekts «Werkhof Neuhaus» Rechnung getragen.



Abbildung 5: Visualisierung des neuen Gewerbebaus West auf dem Areal Neuhaus mit integriertem Werkhof TAB (beide Sockelgeschosse; Quelle: Bauspektrum AG).

4.4. Die Räumlichkeiten im Werkhof Neuhaus: 2. Untergeschoss

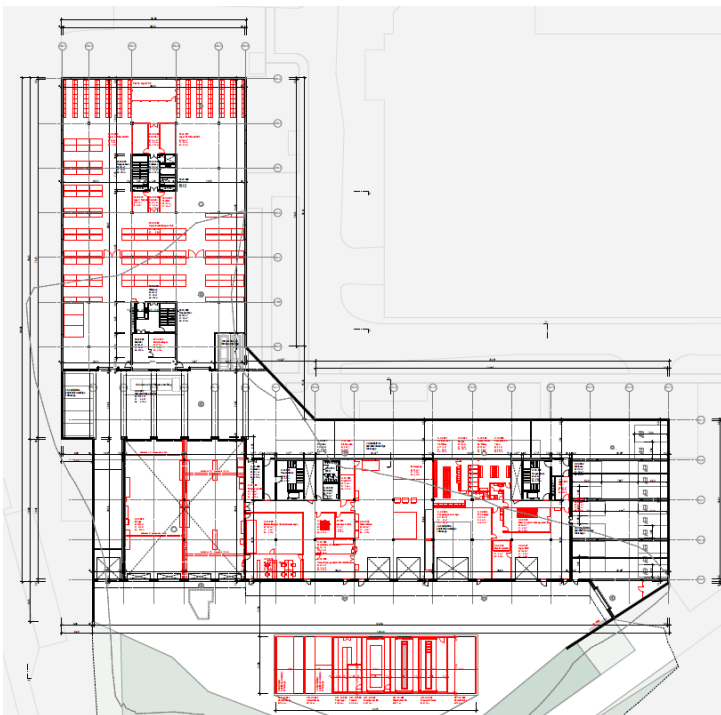


Abbildung 6: Grundriss UG2 (Quelle: Bauspektrum AG).

Im Untergeschoss 2 befinden sich folgende Räume:

- Zentrallager für alle Betriebe, inkl. Zone für Be- und Entladung
- Stellflächen für (grosse) Transportfahrzeuge (max. Nutzhöhe 4.2m)
- Werkstätte für Fahrzeuge (Garage)
- Werkstätte für Metall- und Holzverarbeitung
- Betriebsräume Kanalnetzbetrieb (Hygienevorgaben Trennung schwarz/weiss)
- Garderoben Kanalnetzbetrieb (Hygienevorgaben Trennung schwarz/weiss)

4.5. Die Räumlichkeiten im Werkhof Neuhaus: 1. Untergeschoss

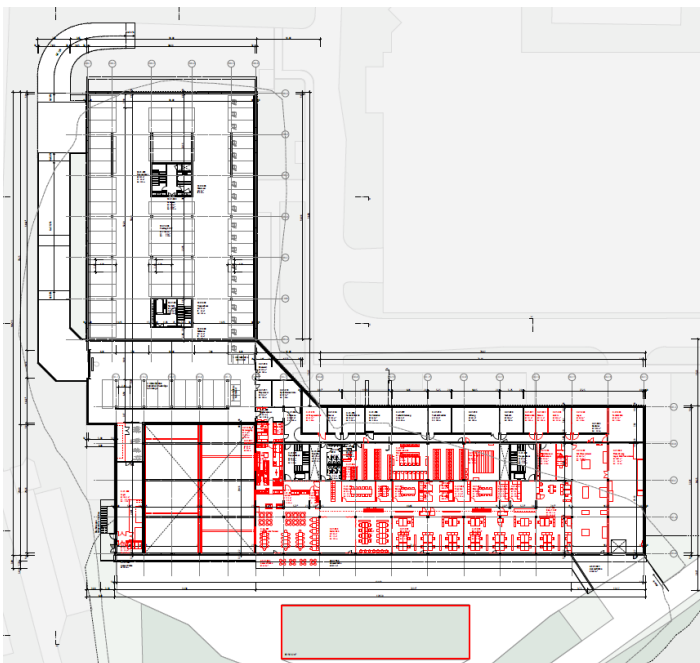


Abbildung 7: Grundriss UG1 (Quelle: Bauspektrum AG).

Im Untergeschoss 1 befinden sich folgende Räume:

- Produktion/Lagerflächen Schriftenmalerei

- Bürobereich für alle Betriebe
- Garderoben für alle Betriebe (Ausnahme Kanalnetzbetrieb)
- Kantine (Kapazität für 80 Mittagessen) und Aufenthaltsbereich
- Sanitäts- und Ruheraum
- Stellflächen für Personen- und Transportfahrzeuge (max. Nutzhöhe 2.7m)
- Technikräume

4.6. *Konzept Aussenraum*

Im Aussenbereich befindet sich zusätzlich ein einstöckiges Gebäude mit insgesamt 7 Boxen:

- Bremsprüfstand mit Grube
- Mehrzweckraum/Waschraum mit Hochdruckwaschanlage
- Mehrzweckraum/Waschraum mit automatischer Waschanlage
- Pneulager
- 3x Mehrzweckraum: Arbeitsplatz/Lagerplatz/Stellplatz Lastwagen

Für den Winterdienst hat es im Aussenbereich zwei Salzsilos und einen Soletank sowie die notwendige Infrastruktur für die getrennte Materialentsorgung.

4.7. *Hindernisfreiheit*

Das Gebäude ist mit einem Personenlift ausgestattet und vollständig hindernisfrei erschlossen. Sämtliche Zugänge und Räumlichkeiten sind hindernisfrei ausgestaltet und auch der Aussenraum ist grösstenteils barrierefrei.

4.8. *Quartiermitwirkung*

Die Anwohnenden wurden mehrmals direkt durch die Eigentümerin und Vertreter von ISB/TAB über das Projekt informiert, die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB) wird von der Neuhaus AG stets auf dem Laufenden gehalten. Die Quartierbewohnenden aus dem Umfeld Areal Neuhaus wurden zu einer Führung durch den Werkhof Forsthaus eingeladen. Anlässlich dieser Führung war keine ablehnende Haltung gegenüber dem neuen Werkhof Neuhaus feststellbar, Themen wie Lärm und Verkehrsregime wurden besprochen.

4.9. *Kunst und Bau*

Da es sich um ein Mietobjekt handelt, ist ein Projekt für Kunst und Bau nicht vorgesehen.

5. **Projektorganisation**

Die Federführung im vorliegenden Projekt lag bis zur Bewilligung des Projektierungskredits für den Werkhof Neuhaus durch den Stadtrat im Mai 2022 bei Immobilien Stadt Bern, da bis zu diesem Zeitpunkt der Fokus auf der Standortevaluation sowie der Ausarbeitung einer künftigen Mietlösung lag. Anschliessend wurde das Projekt dem Tiefbauamt übergeben. Die Kredithoheit verbleibt aber bei Immobilien Stadt Bern, deshalb laufen beide Kredite über Immobilien Stadt Bern.

Das Projekt wird von einer Gesamtkoordination geführt, die sich aus dem Verwaltungsratspräsidenten der Neuhaus AG, der Leiterin von Immobilien Stadt Bern und dem Leiter des Tiefbauamts zusammensetzt. Dieses Gremium führt die beiden Projektgruppen «Mieterausbau» und «Grundausbau». Beide Projektteile werden von denselben Planungsteams bearbeitet, daraus ergeben sich kostensenkende Synergien.

6. **Kosten und Finanzierung bauliche Massnahmen**

6.1. *Anlagekosten*

Die Stadt muss gemäss Vereinbarung für den Mieterausbau aufkommen. Dazu gehören der gesamte Innenausbau, die Unterverteilung der haustechnischen Anlagen inklusive mieterspezifische Wärmeverteilungen und Lüftungsanlagen sowie betriebspezifische Umgebungsarbeiten (bsp. Erstellung der Aussenlager, Waschplätze, Salzsilos). Die dafür veranschlagten Anlagekosten betragen 16,8 Mio. Franken (exkl. MWST). Dies ergibt inklusive Mehrwertsteuer (Satz von 8,1 % ab 01.01.2024) einen Verpflichtungskredit von 18,2 Mio. Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	9 300 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	1 740 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	40 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inkl. Bauherrenhonorare und Reserven	Fr.	5 090 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	630 000.00
Anlagekosten (exkl. MwSt.)	Fr.	16 800 000.00
Mehrwertsteuer 8.1 % (ab 01.01.2024)	Fr.	1 400 000.00
Baukredit (inkl. MwSt.)	Fr.	18 200 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland, Basis 2010) vom Oktober 2022: 113.2 Punkte; MWST inbegriffen.

Der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von 1,9 Mio. Franken ist darin enthalten. Allfällige Rückbaukosten nach Beendigung des Mietverhältnisses können heute nicht beziffert werden, da Zeitpunkt und Umfang des Rückbaus noch nicht klar sind. Diese Kosten sind deshalb nicht im Kredit eingerechnet. Die Finanzierung wird gegebenenfalls in einem späteren Kreditantrag beantragt werden.

6.2. Wiederkehrende Folgekosten

Die Stadt mietet die Räumlichkeiten im Rohbau von der Neuhaus AG und finanziert die Ausbauten. Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) beträgt der ordentliche Abschreibungssatz für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 Prozent, da eine langfristige Mietlösung angestrebt wird und die Nutzungsdauer auf 25 Jahre geschätzt wird. Für die Ausstattung wird, wie in HRM 2 vorgesehen, der Abschreibungssatz von 10 % angewendet.

Nach Fertigstellung löst die Investition folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Anschaffungswert	18 200 000.00	17 434 200.00	16 668 400.00	702 800.00
Abschreibung 4 %	702 800.00	702 800.00	702 800.00	702 800.00
Abschreibung 10 %	63 000.00	63 000.00	63 000.00	-
Zins 1.3 %	236 600.00	226 645.00	216 685.00	9 135.00
Kapitalfolgekosten	1 002 400.00	992 445.00	982 485.00	711 935.00

7. Eckwerte der Mietlösung

7.1 Mietvertrag

Der Mietvertrag sieht eine Mindestmietdauer von 25 Jahren vor mit der Möglichkeit einer einseitigen Option von 10 Jahren, welche 24 Monate vor Ablauf des befristeten Vertrages durch die Stadt Bern ausgeübt werden kann. Bei Ausübung der Option gelten die bisherigen Bedingungen auch für die Verlängerungsdauer. Somit ist für die Stadt Bern eine Nutzungsdauer von mindestens 35 Jahren sichergestellt.

Die gemietete Innenfläche beträgt rund 14 300m². Hinzu kommen 4 600m² exklusiv nutzbare Außenfläche. Der Mietvertrag wurde vorbehaltlich der Genehmigung des entsprechenden Verpflichtungskredits durch das finanzkompetente Organ der Stadt Bern unterzeichnet.

7.2 Mietkosten

Beim Betrag von jährlich Fr. 1 500 000.00 handelt es sich um einen Mietzins, welcher auf einer Kostenberechnung der Eigentümerin basiert. Eine Vergleichbarkeit mit anderen Mietobjekten ist schwierig, da es sich beim Werkhof des Tiefbauamts um ein Spezialobjekt handelt. Die jährlichen Kosten setzten sich wie folgt zusammen:

Nettomiete (Rohbaumiete)	Fr.	1 500 000.00
Akonto Heiz- und Betriebskosten	Fr.	429 000.00
Mehrwertsteuer (8.1 %)	Fr.	156 249.00
Total jährliche Kosten	Fr.	2 085 249.00

Gemäss Artikel 138 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) sind Konsumausgaben von unbeschränkter oder nicht absehbarer Dauer als Kredit für wiederkehrende Ausgaben zu beschliessen. Dabei sind für die Bestimmung der Zuständigkeit die in einem Jahr anfallenden Kosten mit fünf zu multiplizieren. Demnach fällt der für die Mietkosten notwendige Verpflichtungskredit von jährlich Fr. 2 085 249.00 in die abschliessende Kompetenz der Stimmberechtigten.

Das Tiefbauamt wird Immobilien Stadt Bern die jährliche Miete entrichten. Intern werden die Mietkosten nach einem flächenabhängigen Verteilschlüssel auf die Rechnung des Tiefbauamts (alle Einheiten ausser Kanalnetzbetrieb) und auf die Sonderrechnung Stadtentwässerung (Kanalnetzbetrieb) aufgeteilt.

7.3 Rücktrittsrecht

Die Vermieterin behält sich ein Rücktrittsrecht vor bei Verweigerung der Baubewilligung oder bei Erteilung der Baubewilligung unter Auflagen, welche mit einer finanziellen Mehrbelastung oder mit anderen Nachteilen verbunden sind. Ebenfalls wird ein beidseitiges Rücktrittsrecht vereinbart für den Fall, dass einer der nachfolgenden Punkte eintritt:

- Nichtbewilligung des Kredits durch den Gemeinderat bis Oktober 2023
- Negativer Stadtratsentscheid bis März 2024
- Negativer Volksentscheid bis Juli 2024
- Fehlende Rechtskraft der Baubewilligung für den Mieterausbau bis September 2024.

7.4 Wirtschaftlichkeit

Mietlösungen bieten diverse Vor- wie auch Nachteile. Aus Sicht des Gemeinderats überwiegt der Vorteil, dass bei dieser Mietlösung der steuerfinanzierte Haushalt eine Entlastung für die nächsten 25 Jahre erfahren wird. Als Vergleich dazu: Der Neubau Forsthaus hätte jährliche Kosten von 4,4 Mio. Franken ausgelöst (Abschreibung der Investition von 73,0 Mio. Franken, Verzinsung Kapital, Nebenkosten sowie Unterhaltskosten). Die Mietlösung generiert im ersten Abschreibungsjahr Ausgaben von rund 3,2 Mio. Franken und in den Folgejahren Ausgaben in ähnlicher Grössenordnung (Abschreibungen, Verzinsung Kapital, Mietzins, Nebenkosten, Mehrwertsteuer, Unterhaltskosten). Somit ergeben die Einsparungen rund 1,2 Mio. Franken jährlich. Damit wäre eine grosszyklische Sanierung des Mieterausbaus nach 25 Jahren bereits sichergestellt. Bei einem Neubau würde eine grosszyklische Sanierung den steuerfinanzierten Haushalt allein durch die Abschreibung wieder enorm belasten.

Das vorliegende Geschäft ist allerdings nicht nur hinsichtlich seiner Wirtschaftlichkeit deutlich besser zu beurteilen als andere Varianten. Weitere Vorteile der geplanten Mietlösung sind:

- die kurze Vorlaufzeit bis zum Bezug,
- die Flexibilität, die ein Mietmodell gewährt, sollte sich der Bedarf bei Ablauf der Mietdauer verändert haben,
- die Standortqualität,
- die Möglichkeit der Zentralisierung, welche einerseits auf die Folgekosten innerhalb des Tiefbauamts positive Auswirkungen hat und die es andererseits ermöglicht, dass nicht mehr benötigte Flächen (Forsthaus, Freiburgstrasse) einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Zudem entfallen die Mietkosten für den Standort Stöckackerstrasse.

8. Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Gemäss den Richtlinien Raumkosten und Standards werden die Kosten für die zugemieteten Flächen vollumfänglich der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS) weiterverrechnet, zuzüglich eines Bearbeitungsaufschlags von 2 % des Nettomietzinses.

Für das Tiefbauamt als Nutzerin entstehen jährlich die nachstehenden Folgekosten:

Flächenkosten pro Jahr (inkl. 2 % Bearbeitungsgebühr)	Fr.	1 530 000.00
Amortisation Mieterausbau pro Jahr, Amortisation über 25 Jahre	Fr.	874 900.00
Ausstattung Werkhof pro Jahr, Amortisation über 10 Jahre	Fr.	108 500.00
Heiz- und Betriebskosten Akonto pro Jahr	Fr.	429 000.00
Mehrwertsteuer pro Jahr	Fr.	156 249.00
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	3 098 649.00

9. Weiteres Vorgehen, Termine, Umzug

Sofern der Stadtrat dem vorliegenden Antrag zustimmt, findet die Volksabstimmung über die erforderlichen Kredite am 3. März 2024 statt. Die Projektmeilensteine weisen nach heutigem Wissensstand folgende Termine auf:

SIA 41 Ausschreibungsphase Mieterausbau Architektur	ab Mitte April 2024
SIA 41 Ausschreibungsphase Mieterausbau Haustechnik	ab Mai 2024
SIA 51 Ausführungsplanung Mieterausbau	2. Quartal 2024
SIA 52 Realisierung Mieterausbau	01.04.2025 – 31.12.2025
SIA 53 Bezug neuer Werkhof durch das TAB (B+U)	1. Quartal 2026

10. Künftige Nutzungen Areal Werkhof Forsthaus und Freiburgstrasse 151

Durch den Umzug ins Neuhaus wird die Fläche im Forsthaus freigespielt, welche heute durch das Tiefbauamt (TAB) genutzt wird. Das Areal soll künftig als Lagerstandort für Stadtgrün Bern (SGB) und das TAB genutzt werden. Am Standort Forsthaus können die beiden Ämter künftig von Synergien in der Lagerbewirtschaftung und beim Materialverbrauch profitieren. Zudem kann das TAB dadurch die Lagerfläche kompensieren, die durch die Arealentwicklung auf dem Gaswerkareal und im angemieteten Areal Weyermannshaus West (Garagenbetrieb TAB) verloren geht. Bei SGB hat sich die Lagersituation insofern verschärft, als aufgrund von längeren Lieferfristen Materialien vermehrt früher bestellt werden müssen, um den Arbeitsprozess sicherzustellen. Dadurch erhöht sich der Bedarf an Lagerfläche. Als Eigentümerin des Grundstücks kann die Stadt die Lagerflächen im Forsthaus langfristig sichern und ist weniger von Dritten abhängig. Aufgrund seiner zentralen Lage ist der Standort auch für andere Nutzungen in Diskussion. Es gilt, gesamtstädtisch abzustimmen, wo welche Infrastrukturstandorte am sinnvollsten sind. Das Stadtplanungsamt beabsichtigt, gemeinsam mit Immobilien Stadt Bern eine entsprechende gesamtstädtische strategische Infrastrukturplanung

zu entwickeln und diese Fragen zu klären. Die künftige Nutzung des Areals Forsthaus kann demnach noch Änderungen erfahren.

An der Freiburgstrasse 151 sind heute die Signalisation des TAB und die Fachgruppe FISTA (Fenster, Innenausbau, Schränke, Türen und allgemeine Schreinerarbeiten) von SGB angesiedelt. Die Signalisation wird in den neuen Werkhof Neuhaus umziehen, die Fachgruppe FISTA soll in die Elfenau. Denkbar ist, dass BERNMOBIL freiwerdende Flächen übernimmt, um an der Freiburgstrasse 151 vorübergehend gewisse Nutzungen unterzubringen. ISB führt entsprechende Verhandlungen. Diese Zwischennutzung bis ca. 2035 würde der Stadt Bern erlauben, sich vertieft mit der zukünftigen Ausrichtung der Fläche und des Gebäudes auseinanderzusetzen und eine entsprechende Strategie für die Nutzung ab 2035 auszuarbeiten.

11. Nutzen des Geschäfts

Im neuen Werkhof Neuhaus kann die Abteilung Betrieb + Unterhalt des Tiefbauamts ihren Betrieb optimieren und Synergien besser nutzen. Im zentralen Werkhof besteht Synergiepotenzial insbesondere in den Bereichen Administration, Werkstätten, Lagerbewirtschaftung, Fahrzeugflotte und Transportzeiten. Auch werden den Mitarbeitenden zeitgemässe Garderoben und Sanitärräume zur Verfügung stehen. Sie werden Räumlichkeiten nutzen können, welche den geltenden Normen und Hygienevorschriften entsprechen. Weiter ergeben sich mit dem Mietmodell qualitative Vorteile, konkret die kürzere Vorlaufzeit bis zum Bezug und die Flexibilität, die ein Mietmodell gewährt, sollte sich der Bedarf bei Ablauf der Mietdauer verändert haben.

12. Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements der Stadt Bern vom 17. März 2022 (KR; SSSB 820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten.

Der Rohbau wird durch die Neuhaus AG erstellt, entsprechend wird der Ausbaustandard durch die Eigentümerin bestimmt und liegt nicht im Einflussbereich der zukünftigen Mieterin. Im Projekt sind aber mehrere Elemente enthalten, die sich positiv auf das lokale Klima und auch auf die Biodiversität auswirken:

Das Gebäude wird in eine bestehende Kiesgrube gesetzt, vorgängig wird eine fachlich korrekte Altlastensanierung vorgenommen. Hinzu kommt, dass die Naturwerte, welche in der Kiesgrube vorhanden sind, erfasst und erhalten sowie mit neuen Massnahmen gestärkt werden. So wird durch die Erstellung von Ruderalflächen (Trockenstandorten), Wildhecken sowie Trocken- und Blumenwiesen die Vielfalt von einheimischen Arten in der Flora und Fauna gefördert. Sämtliche Flächen, welche nicht für den Werkverkehr genutzt werden, bleiben unversiegelt. Mit der gezielten Platzierung von Sickergruben wird Regenwasser versickert, um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird für die Bewässerung der Umgebung genutzt. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern angehängt, was der Klimastrategie der Stadt Bern entspricht. Die geplante Photovoltaik-Anlage auf den Hauptdächern erzeugt mehr Strom, als auf dem Areal gesamthaft verbraucht wird. Bei der Gebäudeautomation ist ein Leitsystem vorgesehen, welches die Energieverbrauchsdaten erfasst und getrennt nach Hauptenergieträger auswertet. Dies ermöglicht, bei Bedarf energieeffiziente Massnahmen bei der Gebäudeautomation umzusetzen.

Bekanntlich verfolgt die Stadt die Strategie, die Fahrzeugflotte klimaverträglicher auszugestalten und künftig sämtliche Fahrzeuge durch E-Fahrzeuge zu ersetzen. Alle Parkplätze und Stellflächen im neuen Werkhof sollen deshalb für eine spätere Ausstattung mit Elektroladestationen erschlossen

werden. Grundsätzlich können Fahrzeuge und Betriebsmittel in einem zentralen Werkhof effizienter eingesetzt werden. Durch die Unterbringung des Garagenbetriebs im neuen Werkhof fallen sämtliche Fahrten zwischen der Garage und den Betrieben weg, was eine erhebliche ökologische Verbesserung bedeutet.

Sämtliche Konzeptentscheide bezüglich Mieterausbau werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit im gesamtheitlichen Sinne gefällt und unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus' des Bauwerks erfolgen.

Auf dem Areal Forsthaus wird künftig kein Personal mehr fix stationiert sein, entsprechend müssen die Gebäude nicht mehr beheizt werden.

Insgesamt entspricht die Vorlage den Zielen des städtischen Klimareglements.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Tiefbauamt, neuer Werkhof auf dem Areal Neuhaus; Verpflichtungskredit und Kredit für wiederkehrende Ausgaben (Abstimmungsbotschaft).
2. Der Stadtrat genehmigt die Abstimmungsvorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
 - 2.1. Für den mieterseitigen Ausbau des neuen Werkhofs auf dem Areal Neuhaus wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr.18 200 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto RB620-22128, bewilligt. Der Projektierungskredit in der Höhe von Fr.1 900 000.00 ist im Verpflichtungskredit enthalten.
 - 2.2. Für die Miet- und Nebenkosten des neuen Werkhofs auf dem Areal Neuhaus wird ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben von Fr. 2 085 249.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien Stadt Bern bewilligt.
 - 2.3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten

Bern, 20. September 2023

Der Gemeinderat

Beilage:
Entwurf Abstimmungsbotschaft