

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Verwaltungsgebäude Erlacherhof: Instandsetzungsarbeiten erste Etappe und Anpassung Sicherheit; Projektierungs- und Baukredit

1. Worum es geht

Das Verwaltungsgebäude Erlacherhof wurde zwischen 1745 und 1757 erbaut und ist seit 1832 der Sitz der städtischen Verwaltung. Die beiden Liegenschaften an der Junkerngasse 47 und 49 wurden 1974 – 1979 und 1990 – 1991 einer umfassenden Restaurierung unterzogen. Neben laufenden Unterhaltsarbeiten wurde 2008 die Cafeteria im Untergeschoss des Erlacherhofs eingerichtet und im 2010 die Arbeiten am Westflügel sowie 2012 die Sanierung der Stützmauer im Garten der Liegenschaft 49 ausgeführt. Das Gebäude befindet sich allgemein in einem guten Zustand. Insbesondere in den Bereichen Sicherheit und Brandschutz bestehen jedoch Mängel. Zudem muss auch die Gebäudehülle saniert werden.

Die Sanierung des Erlacherhofs soll in zwei Etappen durchgeführt werden. In einer ersten Etappe ist der dringende Handlungsbedarf bei der Instandsetzung der Gebäudehülle, beim Aufzug und bei der Erstellung des neuen Empfangs anzugehen. Im Weiteren sind die Sicherheitsaspekte aufgrund der Studie «Sicherheitskonzept Erlacherhof 2014» umgehend umzusetzen. In einer zweiten Etappe, welche ab 2028 vorgesehen ist, soll die gesamte Haustechnikinstallation erneuert werden. Zu diesem Zeitpunkt werden die Installationen am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sein.

Für die Umsetzung der baulichen Massnahmen der ersten Etappe wird dem Stadtrat ein Projektierungs- und Baukredit von 4,79 Mio. Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Der Erlacherhof an der Junkerngasse 47 und 49 wurde von 1745 bis 1757 durch den Architekten Albrecht Stürler (1705 – 1748) geplant und erbaut. Drei Jahre nach Baubeginn verstarben kurz hintereinander sowohl Bauherr Hieronymus von Erlach als auch der Architekt. Albrecht Friedrich, Sohn von Hieronymus, vollendete den Bau mit zahlreichen Planänderungen im Jahre 1757. Der Bau blieb bis Ende des 18. Jahrhunderts im Besitze der Familie von Erlach. 1795 wurde das Gebäude an drei neue Eigentümer verkauft, welche den Bau als Mietshaus betrieben. 1798 wurde der Erlacherhof von den französischen Truppen beschlagnahmt, diente General Guillaume Brune als Hauptquartier, dem Matte-Quartier als Schulhaus, später als Sitz der französischen Botschaft und ab 1832 als Gebäude der städtischen Verwaltung. Von 1848 bis 1857 beherbergte der Erlacherhof die Bundesverwaltung und diente zugleich als erstes Bundeshaus bis die städtische Verwaltung wieder das gesamte Gebäude beanspruchte und die bis heute bestehende Nutzung konsolidierte.

Die beiden Liegenschaften an der Junkerngasse 47 und 49 wurden 1974 – 1979 einer umfassenden Restaurierung unterzogen, bei welcher wesentliche Teile der Fassaden verändert wurden. Witterungsexponierte Sandsteinteile wurden teilweise durch robustere Naturstein oder zementgebundenen beziehungsweise kunstharzgebundenen Kunststein ersetzt. Die Fenster wurden aufgrund von historischen Befunden mit der originalen Sprossenteilung sowie den nachgebildeten oder von anderen Stadthäusern übernommenen Beschlägen wiederhergestellt.

In einer zweiten Sanierungsetappe 1990 – 1991 wurden verschiedene Arbeiten zur Gebäudesicherung sowie die Aufrüstung der Haustechnikinstallationen in Angriff genommen und der historische Festsaal sowie weitere Innenräume des ersten Obergeschosses wiederhergestellt.

Im Jahr 2008 wurde die Cafeteria im Untergeschoss des Erlacherhofs eingerichtet und im 2010 die Arbeiten am Westflügel sowie 2012 die Sanierung der Stützmauer im Garten der Liegenschaft 49 ausgeführt.

Die periodischen Unterhaltsarbeiten der beiden Gebäude Junkerngasse 47 und 49 wurden und werden regelmässig ausgeführt, so dass der allgemeine Gebäudezustand als «gut» bewertet werden kann. Handlungsbedarf besteht jedoch bei der Gebäudehülle mit Sandstein- und Verputzarbeiten, Fenster, Spengler- und Dachdeckerarbeiten sowie in punkto Brandschutz (Brandabschnittsbildung, Fluchtwegbeschilderung, Notbeleuchtung, Kulturgüterschutz) und Sicherheit (erhöhte Sicherheitsanforderungen an die Gebäudehülle sowie die innere Erschliessung des Gebäudes). Zudem muss das Gebäude energetisch optimiert und die Haustechnik revidiert werden.

Aufgrund einer Zustandsanalyse von November 2017 und unter Einbezug der Anforderungen der Nutzenden wurde ein Gesamtsanierungskonzept für das Verwaltungsgebäude Erlacherhof erarbeitet. Dieses sieht vor, die Sanierung in zwei Etappen mit einem Zeithorizont von zehn Jahren umzusetzen. In einer ersten Etappe ist der dringende Handlungsbedarf bei der Instandsetzung der Gebäudehülle, beim Aufzug und bei der Anpassung der Anmeldesituation anzugehen. Im Weiteren sind die Sicherheitsaspekte aufgrund der Studie «Sicherheitskonzept Erlacherhof 2014» umgehend umzusetzen.

Eine zweite Sanierungsetappe ist ab 2028 geplant. In dieser Etappe soll die gesamte Haustechnikinstallation erneuert werden. Die Etappe kann erst ab 2028 durchgeführt werden, da die Installationen erst in rund zehn Jahren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sein werden. Die Massnahmen der ersten Etappe können jedoch nicht mehr so lange warten.

Sämtliche Arbeiten müssen mit allergrösster Sorgfalt durchgeführt werden. Es gilt, den Substanzverlust auf ein Minimum zu beschränken, die Bauteile gebührend zu schützen und denkmalpflegerisch korrekt wieder instand zu setzen.

Die Anlagekosten der beiden Etappen für die Gesamtsanierung Erlacherhof liegen bei rund 9 Mio. Franken. Vorerst wird dem Stadtrat ein Kredit für die Umsetzung der ersten Etappe beantragt.

3. Das Projekt

3.1. Gebäudehülle, Fenster und Bedachung

Die Natursteinpartien der Gebäudehülle befinden sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Im Bereich der Südfassade wurden in den letzten Jahren aus Sicherheitsgründen einige morsche Sandsteinprofile des Dachgesimses abgebrochen. Durch undichte Bereiche der Spenglerarbeiten konnte Wasser in das Dachgesims eindringen und hat die Verwitterung des Sandsteins in dieser Zone stark beschleunigt. Die weitere Verwitterung konnte jedoch durch das provisorische Beheben der undichten Stelle aufgehalten werden. Nun sollen sämtliche Natursteinteile auf allfällige Schäden überprüft und die abgeschlagenen Stellen aufmodelliert werden.



Südfassade mit abgebrochenem Dachgesims (rot)

Der Kalkverputz der Fassaden weist teilweise Risse auf. Er ist jedoch sonst an den meisten Stellen intakt und es wurden kein grossflächiges Eindringen von Wasser oder Abplatzungen festgestellt. Das Erscheinungsbild wird jedoch durch die Risse beeinträchtigt und die Stabilität des Verputzes kann in den nächsten Jahren durch eindringendes Wasser, Fremdkörper oder Mikroorganismen zunehmend geschwächt werden. Der Fassadenputz wird wo nötig entfernt, erneuert und neu gestrichen.

Die Fenster des Erlacherhofs wurden im Rahmen der ersten Sanierungsetappe 1974 – 79 ersetzt und sind von hohem gestalterischem Wert und handwerklicher Qualität. Die Beschläge wurden teilweise nach historischen Vorbildern nachgebaut oder durch originale Bestände aus anderen historischen Gebäuden ergänzt. Da jedoch die Fensterdichtungen fehlen, entsprechen die Fenster nicht den heutigen energetischen Vorgaben. Aus diesem Grund werden die Fenster in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege ersetzt oder saniert.



Nordfassade mit den zu ersetzenden Fenstern (rot)

Die Sonnenschutzmarkise an beiden Liegenschaften ist in einem relativ schlechten Zustand. Die Spannungen der Markisen sind brüchig und die Nähte reissen. Die Aufhängungen, Gestänge und Trommeln in der Liegenschaft 47 sind – im Gegensatz zur Liegenschaft 49 – noch in gutem, wartungsfähigem Zustand. Die an der Liegenschaft 49 zusätzlich vorhandenen Fensterläden werden restauriert und der Sonnenschutz wird in beiden Gebäuden vollständig ersetzt.

Die Bedachungen sind in einem sehr heterogenen Zustand: Die Eindeckung wurde und wird im Rahmen der Unterhaltsarbeiten regelmässig kontrolliert und repariert. Im Bereich der Liegenschaft 49 sind teilweise Unterdächer vorhanden, bei welchen asbesthaltiges Eternit verbaut worden ist. Dieses muss bei der Sanierung fachgerecht demontiert und entsorgt werden. An der Bedachung wird in der ersten Etappe nichts unternommen. Im Gegensatz zum Erlacherhof verfügt die Liegenschaft Junkerngasse 49 heute über keine Blitzschutzanlage; diese soll nachgerüstet werden.

3.2. *Aufzug und Haustechnik*

Die Aufzugsanlage aus dem Jahre 1990 ist immer anfälliger auf Ausfälle. Der Aufzug muss mit einer neuen Steuerung sowie mit neuen Bedienungselementen ausgestattet werden. Zudem müssen die Kabinentürantriebe ersetzt und Lichtgitter im Türbereich eingebaut werden.

Die Haustechnik wird in der ersten Etappe nur minimal saniert. In der zweiten Etappe ist dann eine umfangreiche Haustechniksanierung vorgesehen.

3.3. *Sicherheitsaspekte*

Momentan sind lediglich Teilbereiche der Treppenhäuser mit einer Notbeleuchtung ausgerüstet. Die zentrale Haupttreppe vom Festsaal ins Erdgeschoss und das Treppenhaus Ost vom Erdgeschoss ins erste Obergeschoss verfügen bereits über eine Notbeleuchtung. Die Beleuchtung wird wo nötig ergänzt, damit die Anforderungen der Gebäudeversicherung Bern (GVB) erfüllt werden.

Über die 2010 erfolgte Anpassung und Erweiterung der Brandmeldeanlage ist eine Früherkennung eines möglichen Brands gewährleistet. Beim Umbau der Anmeldesituation müssen die Brandmelder wo nötig angepasst werden. Die brandabschnittsbildenden Türen und Abschlüsse genügen heute nur in wenigen Bereichen den Anforderungen der GVB. 2010 wurde zusammen mit der GVB ein Brandschutzkonzept erstellt. Die darin festgehaltenen Massnahmen werden im Rahmen der Teilsanierung in der ersten Etappe ausgeführt.

Die 2014 durch die Nutzenden in Auftrag gegebene Studie «Sicherheitskonzept Erlacherhof» hat erhebliche Defizite auf den Ebenen Gästeführung, Brandschutz und Nothilfe und Bedrohung durch Dritte, aufgezeigt. Die nötigen optimierten Massnahmen sollen in der ersten Etappe vollständig umgesetzt werden.

3.4. *Energetische Optimierung*

Die energetischen Optimierungsmöglichkeiten auf der Ebene der Fassade betreffen vor allem die Aufrüstung der Fenster. Jedoch wird der Estrichboden gedämmt. Der Dachraum bleibt als Kaltdach erhalten. Aus wirtschaftlichen und bauphysikalischen Gründen wird auf das Dämmen der gewölbten Kellerdecken verzichtet.

3.5. *Erdbebenertüchtigung*

Bezüglich der Erdbebensicherheit hat die Bauherrschaft im 2013 eine Studie erarbeiten lassen. Diese Studie kommt zum Schluss, dass mögliche Ertüchtigungsmassnahmen am Gebäude – beispielsweise das Einbauen von zusätzlichen stabilisierenden Wänden, den Ersatz von Mauerwerkswänden durch Betonwände oder die Ertüchtigung von weiteren Deckenscheiben – in Anwendung der SIA-Norm 261 nicht verhältnismässig sind und daher nicht umgesetzt werden müssen.

3.6. *Hindernisfreiheit*

Der Erlacherhof ist derzeit für Personen im Rollstuhl nicht hindernisfrei erschlossen. Dieser Umstand kann aufgrund der historischen und strukturellen Gegebenheiten von Gebäude und Hof nicht verändert werden. Diese Situation wurde mit der Fachstelle für Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen sowie der Denkmalpflege besprochen. Der Empfang wird weiterhin nicht rollstuhlgängig sein. Personen im Rollstuhl werden am Eingangstor abgeholt und durch das Empfangspersonal in das Gebäude begleitet. Im Zuge der Baumassnahmen wird jedoch geprüft, wie die Pflastersteine im Zugangshof im Hinblick auf ihre Ebenheit optimiert werden können.

3.7. *Neue Anmeldesituation*

Heute gelangen Besucherinnen und Besucher via Innenhof direkt in das zentrale Treppenhaus des Erlacherhofs, welches zu den Büroräumlichkeiten führt. Damit die Sicherheit gewährleistet ist, soll der Haupteingang so verlegt werden, dass Besuchende direkt in die Empfangszone eintreten und dort vom Personal begrüsst werden. Zu diesem Zweck müssen die Türen angepasst werden. Der Empfangsbereich kann an seinem bisherigen Standort verbleiben, wird jedoch mit einer neuen Theke ausgestattet.

3.8. *Veloparkierung*

Die Veloparkierung um den Erlacherhof ist heute unbefriedigend gelöst. Der Ehrenhof wird zwar von abgestellten Velos freigehalten, die vorhandenen Veloabstellplätze am Bubenbergrain (gegenüber Haus Nr. 45) reichen jedoch nicht aus. Velos stehen daher immer öfter in den Laubenbogen oder gar in den Lauben. Die gegenüber vor Haus Nr. 32 vorhandenen Plätze werden für das Veloverleihsystem (VVS) umgenutzt. Während der weiteren Projektierung sind Massnahmen zu untersuchen, wo und wie zusätzliche Veloabstellmöglichkeiten im Gebäude bzw. falls nicht möglich ums Gebäude realisiert werden können.

3.9. *Provisorien*

Für die Umsetzung der Bauetappen sind keine Provisorien angedacht. Die lärmintensiven Arbeiten werden sorgfältig geplant und den Nutzenden frühzeitig kommuniziert, so dass eine entsprechende Planung der Arbeiten erfolgen kann.

4. **Nutzen des Geschäfts**

Mit der Sanierung der ersten Etappe sollen die baulichen Mängel der Fassade behoben werden. Der neue Haupteingang soll kundenfreundlich gestaltet und den Bedürfnissen des Empfangspersonals entsprechend optimiert werden. Zudem werden alle sicherheitsrelevanten Massnahmen in punkto Blitz-, Brand- und Personenschutz umgesetzt. So wird die Sicherheit für die Mitarbeitenden und Besuchenden im Verwaltungsgebäude Erlacherhof gewährleistet.

5. **Kosten und Finanzierung**

5.1. *Kostenentwicklung*

Im ursprünglichen Sanierungskonzept für 24,6 Mio. Franken war unter anderem geplant, das Dach als Warmdach auszubauen, so dass das Dachgeschoss als zusätzliche Bürofläche genutzt werden kann. Zudem waren Erdbebenertüchtigungsmassnahmen vorgesehen. Da die entsprechenden baulichen Massnahmen nicht hätten unter Betrieb durchgeführt werden können, wurden Mittel für die Auslagerung aller Mitarbeitenden des Verwaltungsgebäudes Erlacherhof in ein Provisorium eingestellt. Mit dem neuen Konzept wird auf den Ausbau des Dachs sowie auf die Erdbebenertüchtigungsmassnahmen verzichtet (siehe Punkt 3.5 im Stadtratsvortrag). Die heute geplanten Massnahmen

können unter Betrieb stattfinden, weshalb auch der Betrag für allfällige Provisorien entfällt. Aus diesen Gründen konnten die geplanten Anlagekosten massiv reduziert werden.

Zurzeit sind für das Projekt Nummer PB14-004 in der MIP 1,4868 Mio. Franken für Massnahmen im Bereich Sicherheit und Brandschutz eingestellt. Zusätzlich ist in der aktuellen MIP-Planung das Projekt mit Nr. PB09-124 mit einem Gesamtaufwand von 20,47 Mio. Franken für Massnahmen für die Instandsetzung und Instandhaltung enthalten. Mit dem vorliegenden Projekt PB14-004 werden Massnahmen aus PB09-124 vorgezogen, welche nicht mehr bis zur zweiten Etappe des Sanierungsprojekts warten können. Das Projekt PB09-124 wird dementsprechend entlastet und in der nächsten MIP-Überarbeitung so angepasst, dass nur noch die Massnahmen der zweiten Etappe enthalten sind.

5.2. Anlagekosten

Die geschätzten Anlagekosten der baulichen Anpassungen für die Gesamtsanierung des Erlacherhofs liegen bei 8,621 Mio. Franken wobei die erste Etappe 4,243 Mio. Franken beträgt. Die Grobkostenschätzung weist eine Genauigkeit von rund $\pm 15\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach für die erste Etappe von 4,790 Mio. Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	3 596 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Reserven)	Fr.	594 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	53 000.00
Total Anlagekosten		4 243 000.00
Genauigkeit Grobkostenschätzung (Kostendachzuschlag 15 % BKP 1-4, 9)	Fr.	547 000.00
Baukredit (Kostendach)	Fr.	4 790 000.00

*Kostenindex Hochbau, Espace Mittelland, Oktober 2017, 98.1 Punkte, MwSt. inbegriffen

5.3. Wiederkehrende Amortisations- und Gebäudekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent und im Bereich Mobilien 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 3 % auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	34. Jahr
Restbuchwert	4 790 000.00	4 642 590.00	4 495 180.00	47 370.00
Abschreibung 3 %	142 110.00	142 110.00	142 110.00	47 370.00
Abschreibung 10 %	5 300.00	5 300.00	5 300.00	0.00
Zins 1.43%	68 500.00	66 385.00	64 280.00	675.00
Kapitalfolgekosten	215 910.00	213 795.00	211 690.00	48 045.00

5.4. Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Die Präsidialdirektion als Nutzerin des Erlacherhofs übernimmt einen Kostenanteil von Fr. 416 000.00 (Netto) für den Zutritt und die Sicherheit im Erlacherhof und amortisiert diesen über 10 Jahre. Gemäss Kalkulation beläuft sich der jährliche Amortisationsbetrag auf Fr. 49 000.00. Die effektiven Kosten können erst nach Baubabschluss mittels definitiver Abrechnung berechnet werden. Der Gemeinderat hat bereits 2017 Fr. 29 400.00 in das Budget der Stadtkanzlei aufgenommen. Die zusätzlichen Kosten betragen demnach lediglich Fr. 19 600.00 pro Jahr.

Es entstehen keine weiteren Raum- oder Personalfolgekosten.

6. Voraussichtliche Termine

Baukredit Stadtrat	3. Quartal 2018
Baubeginn erste Etappe	1. Quartal 2019
Bauende erste Etappe	4. Quartal 2019
Baubeginn zweite Etappe	voraussichtlich 2028

7. Fakultatives Referendum

Die Beschlussesziffer 2 (Baukredit) unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Verwaltungsgebäude Erlacherhof: Instandsetzungsarbeiten erste Etappe und Anpassung Sicherheit; Projektierungs- und Baukredit.
2. Für die Planung und Ausführung wird ein Projektierungs- und Baukredit von 4 790 000.00 Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-004, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 6. Juni 2018

Der Gemeinderat