

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Neubau Werkhof Forsthaus; Projektierungskrediterhöhung**

**1. Worum es geht**

Das Tiefbauamt der Stadt Bern (TAB) ist heute auf über 30 Standorte verteilt. Während die dezentrale Anordnung der Stützpunkte der Strassenreinigung zweckmässig ist und aufrechterhalten werden soll, ermöglicht die örtliche Zusammenlegung anderer Organisationseinheiten des Tiefbauamts wesentliche betriebliche Optimierungen und Kosteneinsparungen. Insbesondere durch die Zusammenlegung des Baubetriebs mit dem Garagen- und Kanalnetzbetrieb will das TAB Synergiegewinne erzielen. Die veraltete und sanierungsbedürftige Infrastruktur des heutigen Werkhofs Forsthaus lassen für den Baubetrieb des TAB keinen wirtschaftlichen Betrieb zu. Mit dem Auszug von Entsorgung + Recycling Bern aus dem Werkhof Forsthaus besteht die Möglichkeit einer grundlegenden Neuorganisation. Nebst dem Baubetrieb sollen zukünftig auch der Garagen- und der Kanalnetzbetrieb sowie der Liegenschaftsunterhalt an diesem Standort konzentriert werden. Der Gemeinderat hat im Oktober 2012 einer Standortkonzentration von städtischen Infrastrukturen am Standort Forsthaus zugestimmt.

Der Verwaltungsrat von Stadtbauten Bern hat im Dezember 2013 einen Projektierungskredit von 1,2 Mio. Franken für die Erstellung von Vorstudien sowie für die Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbs bewilligt. Nach der ersten Stufe hat sich der Gemeinderat im November 2015 für das Szenario Werkhof mit zusätzlich 370 Büroarbeitsplätzen entschieden: Im sogenannten «Bauhaus» hätten die TVS-Direktionsstabdienste, das Tiefbauamt, das Stadtplanungsamt, die Verkehrsplanung, das Vermessungsamt, Stadtgrün Bern, das Bauinspektorat, Hochbau Stadt Bern, die Denkmalpflege und Immobilien Stadt Bern zusammengefasst werden sollen. Im Juni 2016 wurden in der zweiten Wettbewerbsstufe die Lösungsvorschläge für dieses Szenario beurteilt. Das Siegerprojekt JURI von Büro B Architekten setzt neben den Werkhof einen elfgeschossigen Baukörper mit Büronutzung und schafft damit einen städtebaulichen Akzent am nordwestlichen Eingang zur Stadt.

Im Juni 2017 hat der Gemeinderat den Beschluss vom November 2015 für 370 Büroarbeitsplätze aus wirtschaftlichen und strategischen Gründen aufgehoben und sich für ein Szenario ohne zusätzliche Büroarbeitsplätze entschieden. Betriebskonzept und Raumprogramm sind mittlerweile angepasst, die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts aufgrund der geänderten Bestellung in Arbeit. Anschliessend können Vorprojekt und Bauprojekt erarbeitet werden.

Für die weitere Projektierung bis und mit Ausschreibung beantragt die Präsidialdirektion eine Projektierungskrediterhöhung von 1,2 Mio. Franken um 5,5 Mio. Franken auf 6,7 Mio. Franken.

**2. Ausgangslage**

*2.1 Organisation Tiefbauamt*

Das Tiefbauamt (TAB) trägt als Werkeigentümer und Bauherr/Betreiber die Gesamtverantwortung für sämtliche Tiefbauanlagen der Stadt Bern. Das Aufgabengebiet umfasst Grossprojekte ebenso wie die täglichen betrieblichen und baulichen Unterhaltsarbeiten an Strassen, Plätzen, Brücken, Wegen, Signalen und Lichtsignalanlagen, Wasserbauten und Abwasseranlagen.

Die Abteilung Betrieb und Unterhalt (B+U) ist eine von vier Abteilungen des TAB und gliedert sich in sechs Betriebe («Baubetrieb», «Garage», «Kanalnetzbetrieb», «Liegenschaftsunterhalt/FISTA», «Signalisation» und «Strassenreinigung») sowie die Abteilungsleitung. 265 der insgesamt rund 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des TAB sind in der Abteilung B+U tätig, 150 davon in der Strassenreinigung.

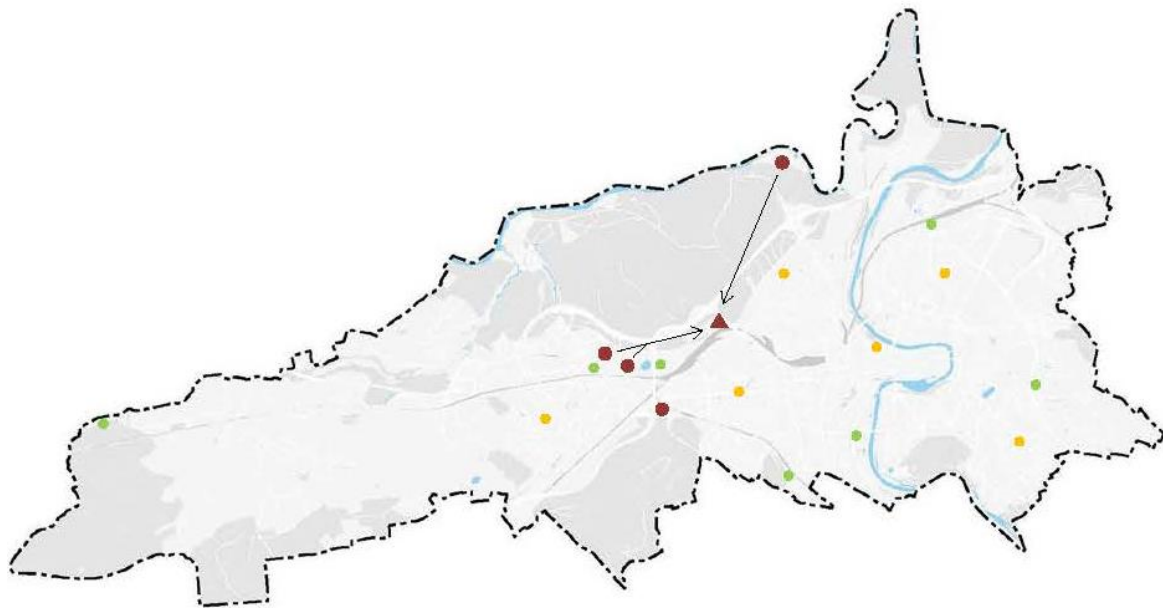
- Der **Baubetrieb** ist heute zuständig für den betrieblichen Unterhalt auf Strassen, Trottoirs, Treppen, Kunstbauten, Fliessgewässern und Plätzen im öffentlichen Raum der Stadt Bern. Der Baubetrieb unterstützt zudem andere Betriebe der Abteilung B+U nach Bedarf, z.B. mit dem Winterdienst.
- Der Betrieb **Garage** wartet die Fahrzeuge, Geräte und Maschinen des TAB. Dazu gehört die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und die Optimierung der Lebensdauer des Fahrzeug- und Spezialmaschinenparks. Ein Unfalldienst und eine mobile Reparatereinheit unterstützen diesen Prozess. Zusätzlich zu den Grundleistungen werden dieselben Leistungen auch für stadtnahe Betriebe sowie andere Gemeinden angeboten.
- Der **Kanalnetzbetrieb** (KNB) ist verantwortlich für den betrieblichen Unterhalt sämtlicher öffentlicher Abwasseranlagen der Stadt Bern unter Einhaltung des Gewässerschutzes. Er führt im Auftrag anderer städtischer Tiefbauamt-Abteilungen baulichen Unterhalt der Abwasseranlagen aus. Mit einem eigenen 24h-Pikettdienst wird die Verfügbarkeit der Infrastrukturanlagen sichergestellt. Der KNB unterhält das öffentliche Kanalnetz (Schächte, Leitungen, Sonderbauwerke). Das betriebseigene Saugwagenteam reinigt das öffentliche Kanalisationssystem und die Anlagen der Strassenentwässerung. Die Inspektionen der Anlagen werden ebenfalls durch den Betrieb durchgeführt. Der KNB übernimmt auch Aufträge für die umliegenden Gemeinden.
- Der Betrieb **Liegenschaftsunterhalt/FISTA** (LU/FISTA) führt Unterhalts- und Sanierungsarbeiten an der städtischen Tiefbauinfrastruktur sowie an städtischen und privaten Liegenschaften aus. Angeboten wird auch die Vermietung von Veranstaltungsausrüstung. An Dritte werden alle Leistungen im Bereich des Dachunterhalts sowie die gesamte Palette der Schreinereidienstleistung zu Marktpreisen angeboten.
- Der Betrieb **Signalisation** leistet seinen Beitrag für einen sicheren Verkehrsablauf mit einer gut sichtbaren Signalisation und Markierung der Verkehrsanlagen, ist zuständig für die Parkuhrenbewirtschaftung sowie Fassadenreinigung an Infrastruktur und Gebäuden des TAB. Im Rahmen der notwendigen Kompetenzen und Ressourcen erbringt sie weitere Dienstleistungen zugunsten der Stadt und Dritter.
- Das Personal der **Strassenreinigung** ist dafür verantwortlich, dass die Strassen und Plätze in der ganzen Stadt Bern gereinigt und sämtliche öffentlichen Abfalleimer (ca. 1 300 Stück) geleert werden. Während der kalten Jahreszeit ist der Bereich Strassenreinigung für die Schneeräumung und die Glatteisbekämpfung zuständig und verrichtet den Winterdienst für 320 km Strassen und 650 km Trottoirs.

Ein gut ausgebauter und eingerichteter Werkhof bildet dabei das Rückgrat für den effizienten und rationellen Infrastrukturunterhalt. Er ist Stützpunkt und Ausgangsort für alle Tätigkeiten rund um den betrieblichen Unterhalt im öffentlichen Grauraum. Das heisst, dass alle Arbeitseinsätze mit den dazugehörigen Fahrzeugen, Geräten, Werkzeugen und Materialien ab dem Werkhof erfolgen.

## 2.2 Heutige Raumsituation Infrastrukturbetriebe

Die Abteilung B+U verteilt sich heute mit seinen Betrieben in der Stadt Bern auf unterschiedliche Standorte.

- Am Standort des heutigen Werkhofs an der Murtenstrasse 94 sind die Leitung B+U sowie der Baubetrieb angesiedelt. Ebenso befinden sich die Büroarbeitsplätze der Betriebsleitung von LU/FISTA, der Strassenreinigung und gewisse Aufgaben der Zentralen Dienste des TAB im heutigen Werkhof. Die meisten Lagerflächen liegen ausserhalb des Areal und erfordern einen hohen logistischen Aufwand hinsichtlich der Transportwege.
- Der ursprüngliche Standort der TAB-Garage auf einem stadteigenen Grundstück an der Schwarztorstrasse wurde zugunsten von Wohnraum aufgegeben. Die TAB-Garage ist derzeit in einer Liegenschaft der Schweizerischen Post an der Stöckackerstrasse 50 eingemietet. Diese Übergangslösung ist lediglich bis Februar 2020 gesichert, da das Areal Teil des Entwicklungsschwerpunkts Weyermannshaus West ist. Eine Vertragsverlängerung bis zum Bezug des Neubaus wird angestrebt, diese hängt aber vom Fortschritt der Arealentwicklung Weyermannshaus West und den Plänen der Post ab.
- An der Freiburgstrasse 150 sind seit dem Jahr 2008 nach einer Sanierung die Werkstattbetriebe von FISTA sowie der Signalisation untergebracht. Die Räumlichkeiten konnten durch die Sanierung individuell auf die Bedürfnisse der Betriebe abgestimmt werden und entsprechen noch heute mehrheitlich den Prozessabläufen.
- Am Untermattweg 24a ist der Liegenschaftsunterhalt mit Werkstatt und Lager untergebracht.
- Der Kanalnetzbetrieb ist auf einem gemeinschaftlich mit der ARA Region Bern AG genutzten Areal untergebracht. Der Standort ist dezentral gelegen, die Lagerbedingungen sowie Garderoben sind nicht optimal auf die Prozesse ausgerichtet und die Garderoben entsprechen nicht den heutigen hygienischen Anforderungen. Der dringend nötige Ausbau an diesem Standort ist aufgrund von Eigenbedarf auf Seite ARA nicht möglich.
- Die Strassenreinigung verteilt sich heute auf acht Standorte innerhalb der Stadt Bern. Diese werden zukünftig an sechs Stützpunkten konzentriert. Die Büros der Leitung sind bereits heute im Werkhof am Standort Murtenstrasse 94 (Werkhof) angesiedelt.
- Die Lagerflächen der Betriebe verteilen sich auf diverse Standorte innerhalb der Stadt. Diese liegen für die Betriebe teilweise geografisch ideal am heutigen Hauptstandort des jeweiligen Betriebs, aber auch sehr peripher, was mit langen Anfahrtswegen verbunden ist.



▲ Werkhof Forsthaus      ● Infrastrukturbetriebe      ● Reinigungsstützpunkte      ● Lagerstandorte

nicht aufgeführt: Reinigungs- und Lagerstandorte ohne Personal

#### Übersichtskarte

Die unterschiedlichen Standorte zeigen eine Vielfalt von Raumsituationen auf und bilden die gewachsenen Strukturen der Abteilung B+U ab. Die Gebäude und Räume entsprechen teilweise nicht mehr den Bedürfnissen der Betriebe. Arbeitsabläufe und Räume sind nicht aufeinander abgestimmt. Eine über alle Betriebe gemeinsame Büronutzung sowie eine betriebsübergreifende Zusammenarbeit wird dadurch erschwert.

#### 2.3 Standortkonzentration Infrastrukturbereiche beim Werkhof Forsthaus

Im Jahr 2012 hat das städtische Tiefbauamt die Vision entwickelt, langfristig grosse Teile – idealerweise das ganze Amt – am Standort Forsthaus zu zentralisieren. Einzig die dezentrale Anordnung der Strassenreinigungsstützpunkte soll sinnvollerweise beibehalten werden. Das Areal an der Murtenstrasse ist aus strategischer Sicht ein idealer Standort für die TAB-Betriebe Garage und Kanalnetzbetrieb. Durch das Zusammenlegen mit dem bestehenden TAB-Baubetrieb würden erhebliche Synergiegewinne entstehen.

Der Gemeinderat hat im Oktober 2012 den Grundsatzentscheid gefällt, die Zusammenlegung von städtischen Infrastrukturen am Standort Forsthaus weiterzuverfolgen und die Option zu prüfen, weitere städtische Infrastrukturbetriebe an diesem Standort anzusiedeln.

#### 2.4 Heutige Situation Werkhof Forsthaus

Das heutige Werkhofareal liegt am nordwestlichen Rand des Bremgartenwalds und begrenzt das Stadtgebiet mit seinen Quartieren Länggasse und Holligen. Direkt neben dem Areal befindet sich die Autobahn. Anfang 2000 wurden infolge der verkehrstechnisch ausgezeichneten Lage zusätzlich die neuen Infrastrukturprojekte der Energiezentrale Bern und des Feuerwehrstützpunkts in dieses Stadtrandgebiet mit guter Verbindung zur Kernstadt und zur Stadtumfahrung integriert. Die in der Nähe liegenden kantonalen Gebäude der Sanitätspolizei an der Murtenstrasse sowie der Universität auf dem ehemaligen von-Roll Areal haben die Bedeutung des Standorts wesentlich verstärkt. Als weitere Etappe dieser Entwicklung soll jetzt der bestehende Werkhof grundlegend erneuert und erweitert werden.



*Heutige Situation Werkhof Forsthaus*

Der TAB-Baubetrieb auf dem heutigen Werkhof Forsthaus umfasst acht Gebäude, die zwischen 1909 und 1985 erbaut wurden. Diese sind mittlerweile sanierungsbedürftig, sie entsprechen auch nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Werkhof mit einem optimierten Betriebsablauf. Zudem bestehen im Bereich der Betriebs- und Nebenräume sowie bei den Lagerflächen grosse räumliche und qualitative Defizite. Dies verursacht hohe Betriebskosten.

Bei einer Parzellenfläche von 7 382 m<sup>2</sup> beträgt die Geschossfläche der heutigen Hochbauten, welche mit Ausnahme des Untergeschosses im Chalet (ehemaliges Bürgerliches Forstamt) nicht unterkellert sind, sowie den gedeckten Unterständen rund 4 000 m<sup>2</sup>. Mit der Bestellung für den neuen Werkhof (Szenario 0) wird sich die Geschossfläche auf rund 15 000 m<sup>2</sup> erhöhen. Davon wird sich der grösste Teil mit rund 10 000 m<sup>2</sup> in den Untergeschossen befinden.

### **3. Projektentwicklung**

#### *3.1 Vorstudien und zweistufiger Wettbewerb*

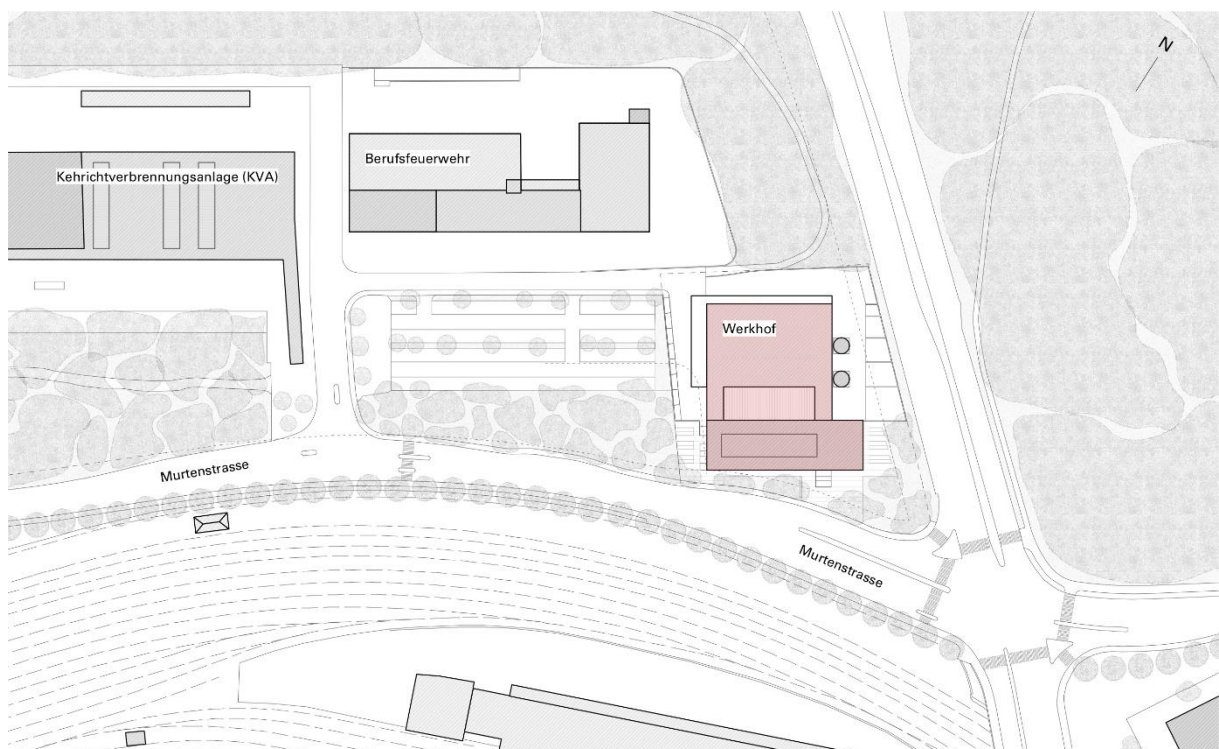
Die von Stadtbauten Bern an Emch + Berger in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie vom März 2014 zeigte auf, dass die betriebliche Optimierung des TAB und die Schaffung von zusätzlichen Büroarbeitsplätzen auf Grundlage des Grobbetriebskonzepts möglich sind. Nebst der Möglichkeit von betrieblichen Optimierungen bestehen gemäss dieser Studie auch Chancen für eine städtebauliche und wirtschaftliche Aufwertung des Areals am nordwestlichen Stadteingang.

Um für die komplexe Planungsaufgabe bestmögliche Lösungsansätze zu erhalten, hat Hochbau Stadt Bern (HSB) einen offenen zweistufigen Projektwettbewerb ausgeschrieben. In der im Dezember 2014 jurierten ersten Stufe haben 18 Planungsteams Vorschläge für die städtebauliche Disposition, das Nutzungsmass und die Nutzungsverteilung der drei Betriebe des TAB sowie der Option für zusätzliche Büroarbeitsplätze auf der stadteigenen Parzelle erarbeitet. Basierend auf den Erkenntnissen der ersten Wettbewerbsstufe wurden dem Gemeinderat im November 2015 folgende Varianten unterbreitet:



- Szenario 0 Werkhof: Neubau eines Werkhofs gemäss ursprünglicher Bestellung des Gemeinderats. Es werden die drei TAB-Betriebe Bau, Kanalnetz und Garage zusammengelegt. Die Grobkostenschätzung des beigezogenen Kostenplaners weist Anlagekosten zwischen 41 und 52 Mio. Franken aus.
- Szenario 100 TAB-Haus: Das Szenario «TAB-Haus» sieht neben dem Neubau des Werkhofs die Büroarbeitsplätze des TAB (Leitung, Abteilung Entwicklung+Erhaltung, Abteilung Projektierung+Realisierung) mit heute ca. 73 Arbeitsplätzen vor. Zusätzlich könnten ca. 30 Arbeitsplätze einer anderen Einheit der Stadtverwaltung in den Standort Forsthaus integriert werden. Es muss mit Anlagekosten zwischen 50 und 63 Mio. Franken gerechnet werden.
- Szenario 370 Bauhaus: Grundlage des Szenarios mit 370 Büroarbeitsplätzen bildet die Idee eines Bauhauses mit dem Ziel, nebst dem Neubau des Werkhofs die Büroarbeitsplätze sämtlicher baubezogener Abteilungen der Stadtverwaltung zusammenzufassen. Aufgrund der Ausnutzungsziffer ist bei diesem Szenario eine Zonenplanänderung erforderlich. Es muss mit Anlagekosten zwischen 71 und 90 Mio. Franken gerechnet werden.
- Szenario 570 Bauhaus plus: Mit diesem Szenario würde neben dem Neubau des Werkhofs gemäss Bestellung plus 570 Büroarbeitsplätze für alle Abteilungen aus dem Planungs-, Bau- und Immobilienbereich sowie weiteren Abteilungen angeboten, mit dem Ziel, das Gebäude an der Bundesgasse 33 freizuspielen. Eine Anpassung des Zonenplans ist auch bei diesem Szenario unumgänglich. Es muss mit Anlagekosten zwischen 88 und 110 Mio. Franken gerechnet werden.

Der Gemeinderat hat sich für das Szenario 370 «Bauhaus» mit zusätzlich 370 Büroarbeitsplätzen entschieden. Basierend darauf wurde die zweite Stufe des Wettbewerbs ausgelöst und im Juni 2016 das Wettbewerbsergebnis mit dem Siegerprojekt JURI von Büro B Architekten AG dem Gemeinderat vorgestellt.



*Situationsplan mit Projekt Werkhof (Stand vor Wettbewerbsüberarbeitung)*

Aufgrund von Vorbehalten gegenüber dem hohen Investitionsbedarf und betreffend Wirtschaftlichkeit wurde der Entscheid für das Szenario 370 Bauhaus in der Folge hinterfragt und aufgrund der hohen strategischen Relevanz des Geschäfts schliesslich dem nach den Wahlen im November 2016

neu zusammengesetzten Gemeinderat überlassen. Der neugewählte Gemeinderat sollte das Geschäft nicht bloss vollziehen, sondern einen Grundsatzentscheid respektive einen Variantenentscheid treffen können.

Im Juni 2017 hob der (neugewählte) Gemeinderat den Beschluss vom November 2015 für das Nutzungsmass gemäss Szenario Bauhaus mit 370 zusätzlichen Büroarbeitsplätzen auf und beschloss die weitere Bearbeitung gemäss Szenario 0 Werkhof ohne zusätzliche Büroarbeitsplätze. Er beauftragte die Verwaltung, das definitive Raumprogramm für das Szenario 0 Werkhof auszuarbeiten und ihm auf Basis des neu erarbeiteten Projekts einen Projektierungskredit zuhanden des Stadtrats vorzulegen.

Mit diesem Entscheid wurde eine Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts erforderlich. Bei der ersten städtebaulichen Wettbewerbsstufe zeigten die Teilnehmenden zwar auch das Szenario 0 auf, jedoch war die Vorgabe in der zweiten Wettbewerbsstufe eindeutig auf das Szenario 370 ausgerichtet. Das Siegerteam aus dem Wettbewerb wurde direkt mit der Überarbeitung beauftragt. Die Wettbewerbsjury wird dabei in den Beurteilungsprozess einbezogen.

### *3.2 Überarbeitung Betriebskonzept und Raumprogramm*

Als Grundlage für die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts wurden das Betriebskonzept und das Raumprogramm neu formuliert. Immobilien Stadt Bern (ISB) hat zusammen mit dem TAB einen externen Planer dazu beauftragt. In die Überarbeitung eingeflossen sind zusätzlich gesamtheitliche und langfristige strategische Überlegungen des TAB sowie die vom Gemeinderat im Juni 2016 verlangte Prüfung der Nutzungssynergien mit den angrenzenden Arealen (ewb, Entsorgung + Recycling Stadt Bern und Feuerwehr).

Parallel zur Überarbeitung des Betriebskonzepts wurde in einer Machbarkeitsstudie von Büro B Architekten AG überprüft, ob ergänzend zu den bereits geplanten Infrastrukturbetrieben die Ansiedelung der Signalisation sowie LU/FISTA für den Standort Werkhof Forsthaus möglich ist. Mit dieser Massnahme im Sinne einer weiteren Standortkonzentration könnte gemäss TAB mit zusätzlichen jährlichen Einsparungen durch Synergiegewinne gerechnet werden.

Als Grundlage für die Studie diente neben dem Wettbewerbsprojekt unter anderem ein provisorisch erstelltes Raumprogramm des TAB für die jeweiligen Infrastrukturbetriebe sowie für die gemeinsam genutzten Flächen. Die Studie hat ergeben, dass die Integration der Signalisation sowie des Teilbereichs FISTA zwar weitgehende Nutzungssynergien ermöglichen, die betrieblichen Abläufe jedoch markant erschweren. Insgesamt würde die zusätzliche Integration dieser beiden Bereiche einen wirtschaftlichen Gesamtbetrieb verunmöglichen. Das TAB hat deshalb beschlossen, auf die Integration dieser Bereiche zu verzichten. Zurzeit prüft das TAB die Zusammenlegung der Produktionsgruppe FISTA mit der Schreinerei von Stadtgrün Bern.

Als Teil des Betriebs LU/FISTA funktioniert die Produktionsgruppe Liegenschaftsunterhalt eigenständig. Die Arbeit findet hauptsächlich auf den Baustellen statt. Es werden jedoch Lagerkapazitäten benötigt. Es wurde deshalb entschieden, diesen Bereich aus strategischen Gründen ebenfalls im Werkhof Forsthaus zu integrieren.

Ende April 2018 wurde das angepasste Betriebskonzept sowie das entsprechende Raumprogramm durch ISB und TAB fertiggestellt. Sie bilden die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Projekts.

## 4. Das Projekt

### 4.1 Nutzung

Gemäss dem aktualisierten Betriebskonzept und dem Raumprogramm sind für die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts am heutigen Werkhofstandort neben dem heutigen Baubetrieb zusätzlich die Infrastrukturbetriebe Garage, Kanalnetzbetrieb sowie als Teilbetrieb der heutigen LU/FISTA die Produktionsgruppe TAB/LU vorgesehen. Die heutigen Büroarbeitsplätze der Leitung Betrieb + Unterhalt, der Betriebsleitung von LU/FISTA und der Strassenreinigung sowie Teile der zentralen Dienste des TAB sollen am heutigen Werkhofstandort an der Murtenstrasse bleiben.



Visualisierung Projekt Werkhof (Stand vor Wettbewerbsüberarbeitung)

#### 4.1.1 Werkhofverkehr

Die Verkehrsführung auf dem Areal und eine effiziente Flächennutzung sind für den Betrieb des Werkhofs von zentraler Bedeutung. Aufgrund der begrenzten Arealfläche im Erdgeschoss muss der grösste Teil der Betriebsfahrzeuge und die Abstellplätze für Privatfahrzeuge des Pikettdienstes ins Untergeschoss gelenkt werden. Fahrzeuge mit kälte- resp. frostempfindlicher Ladung benötigen zudem Abstellflächen in einer Halle oder einem Innenraum. Aus Sicherheitsgründen ist der Werkverkehr vom restlichen Verkehr (MIV, Velos, Fussgänger) zu entflechten.

#### 4.1.2 Büroarbeitsplätze

Der Werkhof soll gegen aussen als Einheit in Erscheinung treten. Im Bereich der Büroarbeitsplätze soll das Raumkonzept eine optimale Interaktion unter den Mitarbeitenden und den informellen wie formellen Austausch zwischen den Betrieben sowie mit Kundinnen und Kunden, Besuchenden und externen Dienstleistern sicherstellen. Die Bürobereiche sollen eine hohe Flexibilität aufweisen und mittels einfacher Umstrukturierungen die Einrichtung von unterschiedlichen Raumkonzepten ermöglichen. Für den neuen Werkhof werden zukünftig 60 Büroarbeitsplätze benötigt. Darin ist eine geringe Wachstumsreserve berücksichtigt.

#### 4.1.3 Werkstätten

Im Bereich Holz- und Metallverarbeitung können mehrere bisherige Werkstätten zusammengefasst und damit Synergiegewinne ausgewiesen werden. Die Detailplanung seitens TAB wird aufzeigen,



welche mobilen oder festen Geräte aus den bisherigen Standorten mitgebracht oder allenfalls neu angeschafft werden müssen. In der weiteren Planung soll geprüft werden, inwiefern eine gemeinsame Nutzung mit den Werkstätten der Feuerwehr betrieblich organisiert werden kann.

#### 4.1.4 Lager

Die gemeinsame Nutzung der heute über mehrere Standorte in der Stadt Bern verteilten Lagerflächen soll mit einem neuen zentralen Lagerkonzept sichergestellt werden. Im Bereich der Entsorgung besteht dabei ein grosses Synergiepotenzial hinsichtlich des Flächenbedarfs. Analog zu den Fahrzeugabstellplätzen befinden sich die zukünftigen Lagerflächen ebenfalls mehrheitlich in den Untergeschossen.

#### 4.1.5 Parkplätze/Anbindung ÖV

Die Anbindung des Standorts weist mit einer ÖV-Verbindung im 10 Minuten-Takt eine ausreichende Erschliessung auf. Entsprechend werden zukünftig nur noch Parkfelder für Fahrzeuge der Pikettendienste zur Verfügung stehen, weil diese ein unumgängliches Arbeitsinstrument für die tägliche Arbeit darstellen.

#### 4.1.6 Kantine

Der gemeinsame Aufenthaltsraum respektive die Kantine ist für das TAB ein wichtiger Sozial- und Erholungsraum. Der Pikettdienst und Winterdienst muss rund um die Uhr gewährleistet werden können. Dies erfordert Aufenthaltsräume, in welchen zu jeder Tageszeit einfache, warme Malzeiten zubereitet werden können. In Spezialfällen dient die Kantine als grosses Sitzungszimmer oder für Informationsveranstaltungen der Mitarbeitenden.

Im Raumprogramm ist eine Produktionsküche mit entsprechendem Flächenbedarf vorgesehen. Zusammen mit einem Gastroberater soll die Wirtschaftlichkeit der unterschiedlichen Küchenkonzepte geprüft und festgelegt werden. Allfällige Synergien mit ewb und der Feuerwehr werden im künftigen Gastrokonzept berücksichtigt.

#### 4.1.7 Garderoben

Die Garderoben werden zentral für alle Mitarbeitenden des Werkhofs angelegt. Eine Ausnahme bilden die Garderoben für den Kanalnetzbetrieb. Aus hygienischen Gründen müssen hier die Garderoben zweigeteilt sein, einmal für kontaminierte und einmal für saubere Kleider.

#### 4.2 Nachhaltigkeit

Ziel ist die Umsetzung eines wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlich optimierten Projekts. Sämtliche Konzeptentscheide sollen im Hinblick auf Nachhaltigkeit im gesamtheitlichen Sinne gefällt werden und unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus des Bauwerks erfolgen.

Für Neubauten in der Stadt Bern ist grundsätzlich der Minergie-P-ECO Standard oder andere Best-Practice-Standards anzustreben. Im Bereich der Garagen und Werkstätten muss dieser Grundsatz hinsichtlich der betrieblichen, technischen und finanziellen Folgen jedoch kritisch hinterfragt werden, da eine Umsetzung dieser Anforderungen grosse betriebliche Einschränkungen und wegen der Garagentore hohe Kosten zur Folge hätte.

Die Versorgung mit Wärme für die Heizung erfolgt durch Fernwärme aus der benachbarten Energiezentrale ewb, die Energie für das Brauchwarmwasser der Garderoben und der Betriebsküche wird soweit möglich aus der Abwärme des Druckluftprozesses gewonnen. Mit dem Sammeln des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und der Aufbereitung des Brauchwassers kann der Wasserverbrauch der Waschanlage zumindest für die Grobreinigung stark gesenkt werden. In der weiteren Planung wird die Erstellung einer Photovoltaikanlage sowie einer thermischen Solaranlage geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

#### 4.3 *Provisorium Werkhof*

Zur Aufrechterhaltung des heutigen Werkhofbetriebs während der Bauzeit für den neuen Werkhof muss ein Ersatzstandort für rund drei bis vier Jahre gefunden werden. Mögliche Standorte mit einem Flächenangebot von rund 3 000 m<sup>2</sup> werden zurzeit geprüft. Der Investitionsbedarf für das Provisorium wird auf rund 5 Mio. Franken geschätzt und ist neu in den ausgewiesenen Kosten enthalten. Allfällige Mietvarianten mit tieferen Kostenfolgen werden im weiteren Projektierungsverlauf geprüft.

#### 4.4 *Building Information Modeling (BIM)-Pilotprojekt Werkhof Forsthaus*

Mit einem externen Planer werden die Rahmenbedingungen zur Durchführung eines Building Information Modeling (BIM)-Pilotprojekts für den Werkhof Forsthaus erarbeitet. Dabei sollen die Ziele des BIM-Prozesses über den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks, von der Bedürfnisformulierung seitens Eigentümer und Nutzer, über die Projektierung bis hin zum Betrieb und Unterhalt des Gebäudes definiert werden. Mit dem BIM-Pilotprojekt soll auch dem Wunsch des Interfraktionellen Postulats GLP/JGLP, FDP/JF, GFL/EVP (Maurice Lindgren, JGLP/Barbara Freiburghaus, FDP/Danielle Cesarov-Zaugg, GFL): Von der Digitalisierung im Bauwesen profitieren – Mit BIM in die Zukunft vom 31. August 2017 Rechnung getragen werden, welches unter anderem die Erprobung von BIM in einem Pilotprojekt fordert.

### 5. **Nutzen des Geschäfts**

Das Tiefbauamt geht davon aus, dass mit der Zusammenlegung der Standorte Stöckackerstrasse 50 (TAB-Garage), Neubrückstrasse 190 (TAB-Kanalnetzbetrieb) und Untermattweg 24a (TAB-Liegenschaftsunterhalt) am Standort Forsthaus jährliche Einsparungen durch Synergiegewinne von rund 0,5 Mio. Franken möglich sind. Synergien bestehen insbesondere in den Bereichen Administration, Lagerbewirtschaftung, Fahrzeugflotte und Transferzeiten. Arbeitsprozesse können optimiert und Aufgabenbereiche zentralisiert werden. Die Fahrzeuge und Betriebsmittel können effizienter eingesetzt werden. Die Konzentration der drei TAB-Betriebe an einem Standort ermöglicht auch die Reduktion des Raumprogramms um ca. 15 Prozent.

Die geplanten Nutzungssynergien mit den angrenzenden Arealen (KVA und Feuerwehrstützpunkt) durch die gemeinsame Nutzung von Sitzungsräumen, Kantine sowie der Fahrzeuginfrastruktur dürften vermutlich zusätzlich einen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtwirtschaftlichkeit des Bauvorhabens Werkhof Forsthaus haben.

Die städtischen Neubauten für die neue Energiezentrale und den Feuerwehrstützpunkt sowie die Bauten des Kantons Bern für die Universität und die Sanitätspolizei haben die Bedeutung des Standorts wesentlich verstärkt. Die städtebauliche Situation mit den heterogenen Bauten auf dem prominent gelegenen Areal des heutigen Werkhofs ist unbefriedigend. Mit einem Neubau könnten eine wesentliche stadträumliche Aufwertung und eine sinnvolle Verdichtung erreicht werden.

### 6. **Kosten und Finanzierung**

#### 6.1 *Projektierungskrediterhöhung*

Für die weitere Planung (Überarbeitung Wettbewerb, Vorprojekt, Bauprojekt und Ausschreibung) beantragt die Präsidialdirektion eine Projektierungskrediterhöhung von 1,2 Mio. Franken um 5,5 auf 6,7 Mio. Franken gemäss nachfolgender Kostenaufteilung:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Bestandesaufnahmen (Plangrundlagen, Baugrunduntersuchungen) | Fr. 100 000.00          |
| Grobbetriebskonzept, Vorstudien, zweistufiger Wettbewerb    | Fr. 1 200 000.00        |
| Machbarkeitsstudien, Überarbeitung Wettbewerb               | Fr. 300 000.00          |
| Honorare Projektierung                                      | Fr. 4 300 000.00        |
| Nebenkosten (Bauherrenleistungen, Bewilligungen, Gebühren)  | Fr. 800 000.00          |
| <b>Total Projektierungskredit</b>                           | <b>Fr. 6 700 000.00</b> |

\*Kostenstand nach Baupreisindex BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2018: 100.3 Punkte, Basis 100% = Okt. 2010: 99.8 Punkte, MwSt. inbegriffen

Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.

### 6.2 Anlagekosten

Basierend auf der Grobkostenschätzung (Kostengenauigkeit +/-25 %) der Machbarkeitsstudie «Standortkonzentrierung zusätzlicher Infrastrukturbetriebe» von Büro B Architekten AG belaufen sich die Anlagekosten für den Neubau des Werkhofs gemäss nachstehender Kostenzusammenstellung auf rund 49,5 Mio. Franken. Zusammen mit den geschätzten Kosten für die Provisorien von 5 Mio. Franken und für die Altlastensanierung von 1,5 Mio. Franken ergeben sich gesamte Anlagekosten von rund 56 Mio. Franken:

|   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| BKP 1   | Vorbereitungsarbeiten (inkl. Altlasten und Provisorien) | Fr. 8 000 000.00         |
| BKP 2   | Gebäude   | Fr. 35 000 000.00        |
| BKP 3   | Betriebseinrichtungen                                   | Fr. 4 000 000.00         |
| BKP 4   | Umgebung  | Fr. 1 500 000.00         |
| BKP 5   | Baunebenkosten (inklusive Honorare und Reserven)        | Fr. 6 500 000.00         |
| BKP 9   | Ausstattung   | Fr. 1 000 000.00         |
| <b>Total Anlagekosten (ohne Kostendachzuschlag)</b> |   | <b>Fr. 56 000 000.00</b> |

\*Kostenstand nach Baupreisindex BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2018: 100.3 Punkte, Basis 100% = Okt. 2010: 99.8 Punkte, MwSt. inbegriffen

### 6.3 Kostenentwicklung

Im Oktober 2015 wurden die Anlagekosten für das Szenario 0 Werkhof grob auf zwischen 41 und 52 Mio. Franken geschätzt. Die Bandbreite beruhte auf einer Grobkostenschätzung eines externen Kostenplaners auf Grundlage der sechs selektionierten Wettbewerbsprojekte noch ohne Kosten für die Provisorien und für die Altlastensanierung.

Das Raumprogramm für den Werkhof umfasste dabei eine Geschossfläche von ca. 11 000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der neuen Bestellung mit dem überarbeiteten Raumprogramm muss von einer Geschossfläche von rund 15 000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Dies ist vor allem begründet mit der zusätzlichen Integration der Produktionsgruppe Liegenschaftsunterhalt und dem Zusammenzug externer Lagerflächen in den neuen Werkhof. Dazu kommen zusätzlich benötigte Stellflächen für Betriebsfahrzeuge. Zusammen mit den Kostenannahmen für die Provisorien und die Altlastensanierung ergeben sich damit die gesamten Anlagekosten von rund 56 Mio. Franken.

### 6.4 Kostenplausibilisierung

Bereits nach dem Wettbewerb hat Hochbau Stadt Bern (HSB) unabhängig vom externen Kostenplaner die Anlagekosten berechnet. Die Differenz war marginal und betrug nur ungefähr 5 Prozent. Anschliessend hat ein direkter Austausch mit dem externen Kostenplaner und HSB stattgefunden. Die einzelnen Kennwerte wurden gemeinsam diskutiert und analysiert. Dieser Austausch hat die Kostensicherheit noch einmal erhöht.

Für die vorliegende Projektierungskrediterhöhung sind die Kennwerte von HSB soweit erforderlich dem geänderten Raumprogramm angepasst worden. Gleichzeitig hat Büro B Architekten AG die

Anlagekosten auf Basis der vor der Wettbewerbsüberarbeitung erstellten Machbarkeitsstudie berechnet. Die Kennwerte wurden anschliessend verglichen und analysiert. Die ausgewiesenen Anlagekosten von 56 Mio. Franken sind realistisch und plausibel.

#### 6.5 *Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten*

Der Projektierungskredit wird später im Hauptkredit aufgenommen. Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zum entsprechenden Abschreibungssatz der Kategorie. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Investitionskosten. Die Folgekosten des Gesamtprojekts können mit den aktuellen Eckwerten noch nicht beziffert werden.

#### 6.6 *Raum- und Nebenkosten*

Die Raum- und Nebenkosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Sie werden später im Baukreditantrag detailliert aufgezeigt.

### 7. **Voraussichtliche Termine**

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Überarbeitung Wettbewerb  | 2018      |
| Vorprojekt und Bauprojekt | 2018/2020 |
| Volksabstimmung Baukredit | 2020/2021 |
| Baubeginn                 | 2021/2022 |
| Bauende                   | 2023/2024 |

### 8. **Fakultatives Referendum**

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

#### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Neubau Werkhof Forsthaus; Projektierungskrediterhöhung.
2. Der Stadtrat genehmigt die Erhöhung des Projektierungskredits von 1,2 Mio. Franken um 5,5 Mio. Franken auf 6,7 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB10-022. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 19. September 2018

Der Gemeinderat