

Stadtratssitzung vom 17. März 2011

Bericht Nr. 10/2011

Verwaltungsraumplanung

Verwaltungsgebäude Industriestrasse 2, 3602 Thun; Verpflichtungskredit (Anteil neue Ausgaben)

1. Ausgangslage

Die externen Mieter (Santag, TIP Region Thun-Innerport, Impulsa) an der Industriestrasse 2, Thun, haben die Verträge gekündigt und sind zum Teil bereits per 31. Oktober/ 31. Dezember 2010 ausgezogen. Als letzte Mieterin wird per 31. März 2011 die Santag aus den gemieteten Räumen im Erdgeschoss ausziehen.

Damit werden Büroflächen frei, welche neu durch die Stadtverwaltung, vor allem durch das Amt für Stadtliegenschaften (heutiger Standort einiger Fachbereiche: Militärstrasse 5, Thun), genutzt werden können.

Das Stadtarchiv befindet sich heute im Untergeschoss des Thunerhofes. Dank einer Entfeuchtungsanlage konnte vorerst das Raumklima für die Aufbewahrung der historischen Dokumente geschaffen werden. In den Jahren 2009 bis 2010 wurde jedoch festgestellt, dass die Anlage nicht mehr effizient funktionierte. Dadurch entstanden Feuchtigkeitsschäden sowohl in den Kellerräumen wie auch an den Akten. Die Anlage wurde umgehend repariert. Eine Sanierung der Räume im Thunerhof, welche den heutigen Bedürfnissen für die Langzeitarchivierung von historischen wertvollen Dokumenten entspricht, verursacht hohe Sanierungskosten für einen Standort, welcher für die Lagerung der Unterlagen an sich ungeeignet ist. Die Arbeitsplätze befinden sich im Untergeschoss des Thunerhofes. Tageslicht fällt nur durch Oblichter ein und den Mitarbeitern fehlt die Sicht ins Freie.

Gleichzeitig hat das Tiefbauamt einen Bedarf an Lagerflächen und Parkierungsmöglichkeiten angemeldet. Seit dem Umzug 2001 haben sich einerseits die Aufgaben verändert, andererseits sind die Platzbedürfnisse für neue Fahrzeuge und Geräte gewachsen. Eine interne Bedürfnisabklärung hat ergeben, dass das Tiefbauamt an sich eine zusätzliche Fläche von 1'300 m² im Werkhof benötigen würde, in erster Priorität jedoch nun eine Fläche von 780 m² im Werkhof zur Verfügung gestellt wird.

2. Bauliche Massnahmen

a) Amt für Stadtliegenschaften / Planungsamt

Die wichtigste Massnahme ist die Zusammenführung des Amtes für Stadtliegenschaften. Die Fachbereiche, welche heute zum Teil vis-à-vis an der Militärstrasse 5 eingemietet sind, können an einem Standort zusammengeführt werden. Damit können Synergien genutzt und die Abläufe verbessert werden, was die tägliche Arbeit erleichtern wird. Das Planungsamt wird vom 2. Obergeschoss in das Erdgeschoss umziehen.

b) Tiefbauamt

Die zusätzliche Fläche von 780 m² im Werkhof wird aus folgenden Gründen benötigt:

- Mit dem Ausbau des Abfallsammelhofes fallen Parkplätze für die Betriebsfahrzeuge (PW's) weg.
- Zusätzlich sind seit dem Umzug im Jahr 2001 an die Industriestrasse 2 neue Fahrzeuge angeschafft worden. Für diese muss im Werkhof Parkierfläche zur Verfügung gestellt werden.
- Die Werkhoffläche wird mit der bisher von der Santag gemieteten Fläche zusammengeführt. Damit fällt der Platz für die Lagerung der Traktore für den Winterdienst weg.

- Das Festmaterial wird vermehrt auch im Winter vermietet, weshalb dieses an einem trockenen Platz gelagert werden muss.
- Das Magazin, in welchem die Kleingeräte für den Strassenunterhalt und die Strassenreinigung aufbewahrt werden, wird vergrössert, damit alle Geräte am selben Ort aufbewahrt werden können.

Mit den vorgesehenen baulichen Veränderungen kann einerseits eine Parkierfläche für die Fahrzeuge geschaffen werden, andererseits werden mit der räumlichen Zusammenfassung von Material, Maschinen und Fahrzeugen die internen Abläufe verbessert. Diese Massnahmen erleichtern die tägliche Arbeit massiv.

c) Stadtarchiv

Im Stadtarchiv werden bedeutende historische Dokumente (Gemeinderatsprotokolle, Verträge, Wettbewerbe für Überbauungsordnungen, etc.) aufbewahrt. Bereits heute nehmen die historischen Dokumente und Fotos durch den Einfall von Tageslicht ständig Schaden und sind in schlechtem Zustand. Die Fotografien werden heute zusammen mit den Papierunterlagen aufbewahrt. Trotz der Entfeuchtungsanlage sind die klimatischen Bedingungen vor allem für die Fotografien schlecht (15° und 40 % Luftfeuchtigkeit). Am neuen Standort an der Industriestrasse 2, Thun, soll im Archiv ein separater Raum für Fotografien eingebaut werden, welcher die klimatischen Bedingungen optimal erfüllen wird. Der Archivraum (Dokumente und Fotografien) wird nach den heutigen Anforderungen an die Langzeitarchivierung eingebaut.

Die Arbeitsplätze sind in unmittelbarer Nähe der Akten im Erdgeschoss eingeplant. Die Mitarbeiter werden neu Büros mit Tageslicht erhalten. Gemäss der Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz sind Arbeitsräume grundsätzlich natürlich zu beleuchten und sie müssen Sicht ins Freie gewähren. Tageslicht ist für das Wohlbefinden wichtig. Mit der Verlegung der Arbeitsplätze im Untergeschoss des Thunerhofes in das Erdgeschoss an der Industriestrasse 2 können die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden.

Die heutigen Räume des Stadtarchivs befinden sich in der Nähe von Wasser (Aare und Göttibach), was eine zusätzliche latente Gefahr bei Hochwasser und Unwetter für die wertvollen Dokumente darstellt.

Für die Abteilungen Planungsamt, Bauinspektorat und Amt für Stadtliegenschaften werden im Stadtarchiv ebenfalls Akten gelagert. Diese Abteilungen können am neuen Standort an der Industriestrasse 2 durch die Nähe der archivierten Unterlagen für die tägliche Arbeit profitieren.

Den Einwohnern und Einwohnerinnen kann am neuen Standort in einer ansprechenden und zeitgemässen Umgebung der Zugang zu den wertvollen historischen Akten ermöglicht werden. Dies wird eine massive Verbesserung des Service Public gegenüber dem heutigen Standort zur Folge haben.

Mit der Verlegung des Standortes des Stadtarchives vom Untergeschoss im Thunerhof an die Industriestrasse 2 können die Akten aus dem Gefahrenbereich entfernt, die Langzeitarchivierung der Unterlagen optimiert und die historischen Dokumente in einer ansprechenden Umgebung präsentiert werden (Service public). Mit dieser Massnahme wird die Stadt Thun der Bedeutung der historisch wertvollen und einmaligen Dokumente besser gerecht.

d) Neue Direktion Stadtentwicklung

Mit der Schaffung der neuen Direktion Stadtentwicklung wird die Direktionsvorsteherin neu an der Industriestrasse 2 ein Büro beziehen. Die entsprechenden Flächen können zur Verfügung gestellt werden (s. beigelegter Konzeptplan).

e) Backupserver

Für die Sicherheit und die Verfügbarkeit der IT-Systeme soll an der Industriestrasse 2 ein Backupserver installiert werden, welcher beim Ausfall des Servers im Thunerhof eingesetzt wird. Im vorliegenden Projekt sind die Kosten für die Bereitstellung eines klimatisierten Raumes berücksichtigt. Alle notwendigen Netzwerkkomponenten sind nicht Gegenstand der vorliegenden Kreditbeschlüsse und laufen über Kreditanträge der Informatikdienste.

f) Belegung der Flächen

An der Industriestrasse 2 steht eine Bürofläche von insgesamt 2'030 m²
zur Nutzung zur Verfügung.
Davon wurde bisher durch die Stadtverwaltung genutzt 1'530 m²
Die verbleibende Fläche 500 m²
wurde an Externe vermietet.

Mit der neuen Belegung kann eine Bürofläche von 1'960 m², (d.h. 430 m² mehr als vorher) durch die Stadtverwaltung genutzt werden. Es verbleibt lediglich eine Fläche von ca. 50 m² für die externe Vermietung. Zusätzlich kann im Werkhof eine Fläche von 390 m² an externe vermietet werden. Diese konnte per 1. Januar 2011 bereits vermietet werden.

g) Mietertrag / Mietaufwand

Militärstrasse 5

Ab Februar 2012 entfällt der jährliche Mietaufwand von Fr. 60'000.00 für die gemieteten Räume.

Industriestrasse 2

Der Mietertrag für die extern vermieteten Räumlichkeiten wird von jährlich Fr. 169'368.00 auf jährlich Fr. 40'200.00 sinken.

3. Sanierung der Feuchtigkeitsschäden im Thunerhof

Die Feuchtigkeitsschäden in den Räumen im Thunerhof, welche durch die ineffiziente Entfeuchtung entstanden sind, müssen für einen weiteren Betrieb des Stadtarchivs behoben werden. Gemäss der Kostenschätzung durch das Architekturbüro Lanzrein + Partner Architekten AG, Thun, muss dafür ein Betrag von Fr. 130'000.00 (Kostengenauigkeit +/-20 %) aufgewendet werden. Die Kosten für das Ausräumen, Entschimmeln und Restaurieren der Dokumente und Büroakten sowie die Transporte und anderweitiges Einlagern des Archivmaterials sind in diesem Betrag nicht enthalten. Mit dieser Sanierung werden lediglich die Feuchtigkeitsschäden behoben und der Betrieb der Räume mit minimalen baulichen Eingriffen sichergestellt. Bauliche Massnahmen für die Optimierung der Langzeitarchivierung von Unterlagen und Fotografien sind keine vorgesehen. Der Kredit für die Sanierung des Thunerhofes wird der Vorsteher der Direktion Bau und Liegenschaften (gebundene Ausgabe zu Lasten der Laufenden Rechnung, Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen) separat auslösen.

Die im Thunerhof frei werdenden Räume können nach der Sanierung einer anderen geeigneten Nutzung zugeführt werden.

4. Baukosten (Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen / Investitionen)

Zusammengefasst werden folgende bauliche Massnahmen erfolgen:

Abteilung / Mieter	Bauliche Massnahmen	Gesamtkosten		Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen		Investitionen	
		Fr.		Fr.		Fr.	
Stadtarchiv	Einbau Büro und Archiv im EG	Fr.	624'500.00	Fr.	175'500.00	Fr.	449'000
Tiefbauamt	Schaffung Zusatzfläche und Parkierungsmöglichkeiten	Fr.	376'500.00	Fr.	251'000.00	Fr.	125'500
Fremdvermietung Halle	50 m2 Gewerbefläche im EG 390 m2 Lagerfläche im EG	Fr.	151'000.00	Fr.	151'000.00	Fr.	0
Amt für Stadtlie- genschaften Planungsamt	Umbau Büroflächen im 2. OG Umbau Büroflächen im EG Anpassung Archivräume UG	Fr.	1'008'000.00	Fr.	952'000.00	Fr.	56'000
Gesamtkosten (inkl. MWst) gemäss Kosten- voranschlag		Fr.	2'160'000.00	Fr.	1'529'500.00	Fr.	630'500

Die Kosten wurden aufgrund des Bauprojektes der Lanzrein + Partner Architekten AG, Thun, vom 3. November 2011 aufgeführt. Die Kostengenauigkeit beträgt +/-10 %.

Finanzkompetenzen

Kreditart	Betrag	Zuständigkeit
Verpflichtungskredit (Investitionsrechnung)	Fr. 630'500.00	Stadtrat Im Investitionsplan wurde das Projekt „Optimierung Standort AfS, Umnutzung Mietfläche Santag“ wie folgt eingestellt: 2010 Fr. 200'000 / 2011 Fr. 400'000
Budgetkredit (Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen)	Fr. 1'529'500.00	Bereits genehmigt durch Stadtrat am 25. November 2010 (Zustimmung zum Voranschlag 2011): Gebundene Ausgabe zulasten der Laufenden Rechnung 2011 (Projekt „Optimierung Standort AfS, Umnutzung Mietfläche Santag)

5. Folgekosten, Finanzierung, finanzielle Tragbarkeit

Die Finanzierung der Bauausgaben von insgesamt Fr. 2'160'000 erfolgt im Rahmen des Aufgaben- und Finanzplanes 2011-2014 aus verfügbaren und zu beschaffenden Mitteln.

Für die neuen Büro- und Lagerräume wird mit einer Nutzungsdauer von 33 Jahren gerechnet. Im Vergleich zum Status Quo fallen keine zusätzlichen Personal- und Betriebskosten an. Die veranschlagten jährlichen Folgekosten (Brutto- und Nettoausweis) betragen somit ab dem Jahr 2012:

- Kalk. Abschreibungen: durchschnittliche Nutzungsdauer = 33 Jahre d.h. 3,33 % auf Investitionssumme (Fr. 2'160'000)	Fr.	71'928.00
- kalk. Zinsen: mittelfristige Kapitalkosten der Stadt (5 %) multipliziert mit halbem Investitionswert (1/2 * Fr. 2'160'000)	Fr.	54'000.00
- Mietausfall: Santag AG	Fr.	152'592.00
- Mietausfall TIP Region Thun-Innerport	Fr.	10'776.00
- Mietausfall Impulsa	Fr.	6'000.00
Zwischentotal = Mehrkosten pro Jahr	Fr.	295'296.00
Folgende Minderkosten sind zu verzeichnen:		
Liegenschaftsdienste: Einsparung Fremdmiete Militärstrasse 2	Fr.	-60'000.00
Meyer Burger AG: Fremdmiete Lager (390 m ² * Fr. 80.--/m ² p.a.)	Fr.	-31'200.00
Neu-Vermietung Büro an Dritten (50 m ² * Fr. 180.--/m ² p.a.)	Fr.	-9'000.00
Zwischentotal = Minderkosten pro Jahr	Fr.	-100'200.00
Netto-Mehrkosten ab 2012 = Jährliche wiederkehrende Ausgaben zulasten der Laufenden Rechnung	Fr.	195'096.00

6. Terminplan

Vorbehältlich der Kreditbewilligung sollen die Ausführungsplanung und die Baubewilligung bis Ende Mai 2011 vorliegen, damit die Bauausführung von Juni 2011 bis Januar 2012 erfolgen kann.

Ab Herbst 2011 können die betroffenen Dienststellen die neuen Büroräume beziehen. Die Fachbereiche des Amtes für Stadtliegenschaften werden voraussichtlich im Januar 2012 umziehen.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 lit. a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 17. Februar 2011, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von Fr. 630'500.00 als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 503-2212.050.0 (Bestandesrechnungskonto Nr. 1143.20.01) für das Bauprojekt Verwaltungsgebäude Industriestrasse 2, Thun.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 17. Februar 2011

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Ratssekretär
Marius Mauron

Beilagen

1. Schemaplan vom 4. Februar 2011
2. Ausschnitt Projektplan Stadtarchiv vom 4. Februar 2011
3. Mitbericht Stadtarchiv vom 29. Dezember 2011