

Stadtratssitzung vom 25. Oktober 2018

Bericht Nr. 22/2018

Erweiterung Verwaltungsgebäude Industriestrasse 2

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 823'500 Franken für die Projektierung des Erweiterungsbaus

1. Das Wichtigste in Kürze

Am Verwaltungsstandort Industriestrasse ist ein Bürobau mit 70 Arbeitsplätzen geplant. Der Erweiterungsbauprojekt ist Teil der übergeordneten Verwaltungsraumplanung. Hauptnutzerin wird die Abteilung Informatikdienste (IDT) sein. Die Planungskosten betragen 823'500 Franken.

2. Ausgangslage Verwaltungsraum

Die Thuner Stadtverwaltung ist mehrheitlich auf die drei Standorte Rathaus, Thunerhof und Industriestrasse konzentriert. Jeder Standort hat spezifische Eigenschaften:

Das Rathaus ...

... steht für Repräsentanz. Das historisch wertvolle Gebäude ist Regierungs- und Parlamentssitz und beherbergt die Stadtkanzlei sowie eine weitere Abteilung der Direktion Präsidiales und Finanzen.

Der Thunerhof ...

... steht für Öffentlichkeit. Das ehemalige Grandhotel ist seit 1947 ein Verwaltungsgebäude. Aufgrund der zentralen Lage und der Historie wird der Thunerhof als Verwaltungsstandort wahrgenommen. Hier befinden sich denn auch Abteilungen mit hoher Besucherfrequenz aus fast allen Direktionen. Die gute Erreichbarkeit wird geschätzt. Dies ist v.a. bei Leistungserbringungen für Drittgemeinden (Bsp. AHV-Zweigstelle) wichtig.

Im historischen Gebäude mit Baujahr 1875 ist die Nutzungsflexibilität eingeschränkt. Die Struktur ist starr und kleinteilig. Die Fläche kann nicht optimal ausgenutzt werden, grössere Abteilungen sind räumlich getrennt. Die Lebenszykluskosten sind jedoch dank der soliden Bausubstanz vergleichsweise tief. Der Altbau ist nicht für technische Installationen wie Lüftungen, Kühlgeräte oder Kabelkanäle ausgelegt. Technisch anspruchsvolle Abteilungen wie das Stadtarchiv wurden deshalb bereits an die Industriestrasse ausgelagert. So sind auch die Abteilung Informatikdienste und das heutige Rechenzentrum im Thunerhof fehlplatziert. Konventionelle Büroarbeitsplätze sind – mit den erwähnten Einschränkungen – vertretbar. Der Gemeinderat hat sich mehrmals zum Standort Thunerhof bekannt. Eine Umnutzung kommt mittelfristig nicht in Frage.

Der Standort Industriestrasse 2 ...

... steht für Betrieb und Versorgung. Hier befindet sich der städtische Werkhof (und bis zum geplanten Umzug auch der Sammelhof). Im längsseits angebauten Verwaltungstrakt sind die Büros der Direktionen Bau und Liegenschaften sowie der Direktion Stadtentwicklung und das Finanzinspektorat untergebracht. Der Bürotrakt wurde 2002 erworben. Der Standort liegt eher peripher, ist aber gut erschlossen und vereint sämtliche Betriebseinheiten. Das Areal verfügt über Entwicklungspotenzial.

Die Konzentration funktional ähnlicher Nutzungen in den drei Verwaltungsstandorten hat den Vorteil, dass die Infrastruktur gut ausgelastet ist und die kurzen Wege den Betrieb vereinfachen.

3. Zukunft Verwaltungsraum

Bedarf

Aktuell hat die Verwaltung 355 Büroarbeitsplätze (AP) an den drei Standorten. Wie die Verwaltungsraumplanung zeigt, sind die Büroräume voll ausgelastet. Es gibt praktisch keine Reserve- und Rochadeflächen.

Entwicklung

In der Vergangenheit wurde jeweils versucht, das Wachstum an Büroarbeitsplätzen innerhalb der bestehenden Flächen aufzufangen. Seit 2012 wurde der Büroraum der Thuner Stadtverwaltung nicht mehr erweitert. Einzelne Aussenstandorte wurden sogar aufgehoben. Durch verschiedene Entwicklungen stösst man nun aber an Grenzen: So ist z.B. die Informatik in den letzten Jahren – insbesondere wegen der Schulinformatik – stark gewachsen und benötigt deutlich mehr Platz. Der Raumbedarf bei den Informatikdiensten ist akut. Mit der zunehmenden Bedeutung der Digitalisierung ist ein Ende des Wachstums der Informatikdienste gegenwärtig nicht abzusehen. Zudem ist die Tendenz zu Teilzeitarbeit auch in der Thuner Stadtverwaltung steigend. Mit dem Zuwachs an Mitarbeitenden steigt auch der Büroraumbedarf. Schliesslich führt die Zentralisierung der Aussenstellen zu mehr Raumbedarf bei den drei Standorten. Durch das Bevölkerungswachstum und durch die Zunahme von Aufgaben, die vom Bund und vom Kanton an die Gemeinden übertragen werden, ist tendenziell in den nächsten Jahren eher mit einem Personalwachstum als mit einem -rückgang zu rechnen. Für den Gemeinderat macht es deshalb Sinn, dem Stadtrat eine Lösung vorzuschlagen, bei der man für die Zukunft zusätzliche Flexibilität gewinnt. Die Verwaltung braucht für die Aufgabenerfüllung zudem sinnvolle Reserve- und Rochadeflächen.

Standard

Die Büroflächenstandards für die Thuner Verwaltung sind in Anhang 1 der Ständigen Weisung über die Nutzung von Verwaltungsbauten vom 23. Mai 2013 (SW 9) geregelt. Alle Mitarbeitenden mit einem Arbeitspensum ab 50 Prozent haben Anspruch auf einen individuellen Büroarbeitsplatz. Die Nutzfläche variiert nach Funktion: 18 m² für Büros von Abteilungsleitenden, 18 m² für Büros für zwei Personen, 12 bis 14 m² für einen Arbeitsplatz mit Besprechungstisch, 9 m² pro Person in einem Gruppenbüro (ab drei Personen). Für eine zeitgemässe Büroraumplanung muss eine Reservefläche über alle Abteilungen von 5 Prozent (also 18 AP) vorhanden sein.

Mittelfristige Verwaltungsraumplanung (1 - 5 Jahre)

Innerhalb des Thunerhofs wird der mittelfristige Büroraumbedarf mit einer umfassenden Flächen-Reorganisation gedeckt (Planung 2018, Umsetzung bis 2019). Ziel ist, die Abteilungen räumlich zu konzentrieren, zu verdichten und einen Flächenausgleich unter den Abteilungen zu erlangen. Aktuell wird wegen akuten Platzmangels das grosse Sitzungszimmer als Büroraum genutzt. Der Handlungsbedarf ist gross. Die Rochade ermöglicht aber eine vertretbare Unterbringung der Verwaltungseinheiten im Thunerhof für die kommenden vier Jahre. Der Auszug der Abteilung Informatikdienste in den Erweiterungsbau ab 2022 ist für die Entwicklung der verbleibenden Abteilungen innerhalb des Thunerhofs zentral. Drittstandorte wie das Bärfussgebäude sollen zukünftig in die Hauptstandorte intergriert werden.

Langfristige Verwaltungsraumplanung (5 – 20 Jahre)

Ziel ist, den Verwaltungsstandort Industriestrasse 2 nachhaltig im Sinne einer hohen Nutzbarkeit zu entwickeln. Der im Vorfeld erarbeitete Masterplan zeigt den baulichen Entwicklungsspielraum innerhalb des städteigenen Areals auf. Die Realisierung des geplanten Erweiterungsbaus ist der erste Baustein. Baulich schliesst das Gebäude eine Lücke und ergänzt den Bestand. Die zusätzlichen 70 Büroarbeitsplätze decken den Bedarf langfristig. Darüber hinaus – wenn der Thunerhof als Verwaltungsgebäude aufgrund der genannten Nachteile (über den heutigen Planungshorizont hinaus) nicht mehr genügen würde – könnte ein weiterer Baustein am Standort Industriestrasse die Gesamtverwaltung vereinen (mit Ausnahme Rathaus als Regierungssitz). Der Entwicklungsspielraum der bisherigen Betriebe ist sichergestellt.

Mietlösung

Eine Mietlösung ist längerfristig teurer und hat im Betrieb erhebliche Nachteile. Die Thuner Verwaltung soll deshalb eigene Gebäude und Grundstücke belegen.

4. Wettbewerbsprojekt

Das ursprüngliche Geschäft «Neues Rechenzentrum mit Arbeitsplätzen IDT» umfasste einerseits Verwaltungsraumbedürfnisse, andererseits die Erneuerung und Modernisierung der RZ-Infrastruktur. Ziel war es, beides in einem Neubau an der Industriestrasse 2 unterzubringen, basierend auf der Strategie des Gemeinderates von 2015, das Rechenzentrum selber zu betreiben.

Um die baulich, technisch und gestalterisch bestmögliche Lösung zu finden, führte die Stadt Thun einen Projektwettbewerb mit Präselektion durch. Aus den 23 Bewerbungen wurden fünf interdisziplinäre Generalplaner-Teams für die Ausarbeitung eines Projektvorschlags ausgewählt. Die Wettbewerbsbeiträge wurden von der Jury beurteilt.

Der Projektvorschlag „binär“ der Bieler :mlzd Planer GmbH überzeugte die Jury, weil die räumliche Anordnung klug und der Umgang mit dem Bestand sorgfältig gewählt ist. Der Erweiterungsbau schliesst westseitig an das bestehende Verwaltungsgebäude an der Industriestrasse 2 an. Im Erdgeschoss befinden sich halböffentliche Nutzungen wie Schulungsräume und Sitzungszimmer. Die Büroräume sind in den drei Obergeschossen angeordnet. Die zusammenfassende Beurteilung der Jury ist: *„Insgesamt gelingt es den Verfassern, die betrieblichen Anforderungen, die wirtschaftlichen Vorgaben und eine überzeugende architektonische Haltung in einem sehr disziplinierten Projekt zusammenzuführen.“*

5. Erweiterungsbau Verwaltungsgebäude

In der Stadtratsdebatte zum Wettbewerbskredit vom Juni 2016 wurde die Frage nach einer „externen“ Lösung gestellt. In der Folge holte die Verwaltung weitere Angebote für ein externes Housing ein. Die Ergebnisse führten zu einer grundsätzlichen Überprüfung der Strategie. Resultat ist, dass die Thuner RZ-Infrastruktur in einem externen Rechenzentrum, also in ein «Housing», ausgelagert werden soll.

Das Wettbewerbsprojekt wurde deshalb mit einer Überarbeitung in einen reinen Bürobau adaptiert, die Kosten durch den Kostenplaner errechnet. Dank der hohen Nutzungsflexibilität hat sich das Projekt kaum verändert, die ehemals für das Rechenzentrum vorgesehenen Bereiche sind nun Büros. Verschiedene technische Komponenten fallen weg. Insgesamt werden – wegen der Auslagerung der RZ-Infrastruktur - zusätzlich 197 m² als Büroraum nutzbar. Das oberirdische Gebäudevolumen bleibt unverändert, mit Ausnahme des reduzierten Technikbereiches im 3. Obergeschoss. Die architektonischen Qualitäten bleiben erhalten.

Das Bürogebäude wird aber um ein Untergeschoss für die Unterbringung der Technik erweitert, damit die Anzahl Büroarbeitsplätze auf 70 AP erhöht werden kann und gleichzeitig die Kosten pro AP gesenkt werden. Die Hauptnutzfläche steigt gegenüber dem Wettbewerbsprojekt um 383 m². Die Kosten pro AP betragen gesamthaft 122'000 Franken, was dem Benchmark entspricht.

Der Erweiterungsbau Verwaltungsgebäude ...

- ... ist als Gebäudeteil autonom.
- ... ist funktional verbunden mit dem Bestand Industriestrasse 2.
- ... ist ein Bürogebäude mit zeitgemässer technischer Ausstattung.
- ... ist im Bürobereich flexibel unterteilbar und nutzungsneutral konzipiert.

Änderungen im Raumprogramm sind kein Grund gegen die Auftragserteilung an den Wettbewerbsgewinner. Wettbewerbsprojekte werden immer auf der Basis der im Programm festgehaltenen Anforderungen beurteilt und ausdrücklich nicht im Hinblick auf mögliche Projektänderungen. Deshalb ändert die neue Ausgangslage am Verfahrensergebnis und am Folgeauftrag nichts.

Nutzer

Hauptnutzerin des Erweiterungsbaus wird die Abteilung Informatikdienste sein. Aktuell arbeiten 27 Informatikfachkräfte in der IDT. Die Prognose für die nächsten fünf Jahre liegt bei ca. 30 bis 35 Mitarbeitenden. Ihre Aufgabe ist das Betreiben des Informatiksystems für die gesamte Stadtverwaltung, die Thuner Volksschulen und angeschlossener Drittkunden. Das Service Center ist für den First Level Support zuständig und hilft bei Anwenderproblemen direkt per Telefon. Jährlich werden rund 10'000 Help-Line-Anrufe durch die IT-Fachspezialisten bearbeitet. Die Fachabteilung Support ist für die Bereitstellung und den Betrieb der PC Arbeitsplätze und deren Software zuständig. Der Bereich Technik plant und entwickelt die gesamte IT-Infrastruktur und stellt die zentralen Services zur Verfügung. Alle Fachabteilungen der IDT führen Projekte und Beschaffungen in ihrem Zuständigkeitsbereich durch und sind für deren Einführung sowie die Ausbildung verantwortlich. Aktuell sind rund 1'700 IT-Arbeitsgeräte (inkl. Schulen) im Einsatz. Das Rechenzentrum mit den diversen Komponenten wird – ob im Eigenbetrieb oder im externen Housing – ebenfalls von den Fachspezialisten überwacht, gewartet und instandgehalten.

Als Abteilung mit Querschnittsfunktion muss die IDT zentral gelegen sein und Anbindung an einen Hauptstandort haben. Diese Anforderungen erfüllt der Neubau. Zudem bietet er die erforderliche flexible Gebäudestruktur und einen technisch zeitgemässen Standard.

Folgende Abteilungen der Thuner Stadtverwaltung sollen im Erweiterungsbau voraussichtlich untergebracht werden:

- Abteilung Informatikdienste, 30 bis 35 AP
- Abteilung Arbeitsintegration, 7 AP (nahe Werkstätten)
- Weitere Abteilungen vom Standort Thunerhof/Bärfussgebäude
- Einzelne Geschosse könnten auch vermietet werden.

Bauliche Synergien

Das Personalamt ist in der Dachwohnung im Bärfussgebäude in nächster Nachbarschaft zum Thunerhof untergebracht. Das historische Gebäude ist ebenfalls im Eigentum der Stadt Thun. Die 5-Zimmer Wohnung kann nach Auszug des Personalamtes wieder vermietet werden. Der Schulungsraum im Erdgeschoss wird einer anderen Nutzung zugeordnet.

Alle den Thunerhof und das Bärfussgebäude betreffenden baulichen Massnahmen sind nicht Bestandteil dieses Kreditantrages.

6. Finanzielles

Mit vorliegendem Kreditgeschäft wird der Planungskredit (Investitionskosten) für den Erweiterungsbau beantragt.

6.1 Investitionskosten Projektierung

Die Kosten für die Projektierung betragen 823'500 Franken. Es ist beabsichtigt, mit dem Generalplaner-Team einen Planervertrag für die Generalplanerleistungen abzuschliessen. Die aktivierbaren Eigenleistungen des Amtes für Stadtliegenschaften von 50'000 Franken sind im Gesamttotal eingerechnet (Aufwand Projektleiter). Für das geplante Vorhaben können keine Beiträge Dritter beantragt werden.

6.2 BIM (Building Information Modeling; Bauwerksmodellierung)

Das Neubauprojekt wird für das Amt für Stadtliegenschaften zum Pilotprojekt im Bereich der informationsbasierten Planung BIM. Die Planungskosten für die Bauwerksmodellierung werden mit dem Generalplanerteam hälftig geteilt. Einerseits sollen mit BIM Schnittstellenprobleme im Planungsprozess minimiert werden. Andererseits besteht die Absicht, die mit BIM generierten Bauteildaten über den gesamten Lebenszyklus zu nutzen.

6.3 *Investitionskosten Ausführung*

Die approximativen Investitionskosten für die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Industriestrasse 2 liegen bei 8'535'000 Franken (inklusive der Projektierungskosten) mit einer phasengerechten Kostengenauigkeit von +/- 25 Prozent. Die Kosten wurden auf der Basis des Wettbewerbprojektes und dessen Überarbeitung überprüft und präzisiert.

6.4 *Finanzierung*

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbeschaffung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln.

6.5 *Finanzielle Tragbarkeit*

Im Investitionsplan 2018 bis 2025, welchen der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 30. Mai 2018 genehmigt hat und welcher als Grundlage für den neu zu erstellenden Aufgaben- und Finanzplan 2019 bis 2022 gilt, sind für das Projekt „Erweiterung Verwaltungsgebäude (Umsetzung)“ 8 Mio. Franken enthalten. In diesem Betrag sind die Projektierungskosten enthalten.

7. **Zuständigkeit**

Über Projektierungskredite beschliesst gemäss Artikel 40 Buchstabe g der Stadtverfassung der Stadtrat in endgültiger Zuständigkeit, wenn das zu projektierende Vorhaben voraussichtlich neue Ausgaben von mehr als 2 Mio. Franken erwarten lässt. Über das Neubauvorhaben werden gemäss Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe c der Stadtverfassung die Stimmberechtigten an der Urne beschliessen. Der Ausführungskredit muss deshalb nach Vorliegen des genehmigten Bauprojektes und des Kostenvoranschlages beim Thuner Stimmvolk beantragt werden.

8. **Termine**

Die Umsetzung des Vorhabens setzt folgende Meilensteine mit den jeweiligen vorgelagerten Kreditgenehmigungen voraus:

Erweiterung Verwaltungsgebäude	
Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt, Kostengenauigkeit +/-10%	2019
Kreditgenehmigung Ausführung durch Thuner Stimmvolk (Abstimmung)	Februar 2020
Realisierung	ab 2021
Bezug	Frühling 2022

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe g der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 19. September 2018, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 823'500 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit-Nr. 2230.5040.003 (Bilanz-Konto Nr. 14040.01.01) für die Projektierung der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes am Standort Industriestrasse 2.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 19. September 2018

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen (nur in elektronischer Form: auf der Sitzungsapp bzw. unter www.thun.ch/stadtrat/sitzungen)

1. Kostenvoranschlag Projektierung, Amt für Stadtliegenschaften, 21. August 2018
2. Machbarkeitsstudie, Überarbeitung Wettbewerbsprojekt, 11. Mai 2018