

ÖP VY WÜÖÁ È PÜöä d æ

THUNER QUARTIERSCHULINITIATIVE

FÜR EINE VERLÄSSLICHE
SCHULRAUMPLANUNG - FÜR DEN ERHALT
DER THUNER QUARTIERSCHULEN
(ab Seite 3)

ERWEITERUNG VERWALTUNGSGEBÄUDE INDUSTRIESTRASSE

GENEHMIGUNG VERPFLICHTUNGSKREDIT
FÜR DIE AUSFÜHRUNG
(ab Seite 12)

GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 17. MAI 2020
BOTSCHAFT DES STADTRATES DER STADT THUN

ERWEITERUNG VERWALTUNGSGEBÄUDE INDUSTRIESTRASSE

Genehmigung Verpflichtungskredit für die Ausführung

Das Wichtigste auf einen Blick

Infrastruktur der Stadtverwaltung stösst an ihre Grenzen

Thun wächst. Dadurch nehmen auch die Aufgaben der Stadtverwaltung sowie die Anforderungen an die Mitarbeitenden und die Infrastruktur zu. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und den steigenden Erwartungen an Qualität und Tempo der Verwaltungsdienstleistungen sowie wegen der Zunahme von Aufgaben, die von Bund und Kanton an die Gemeinden übertragen werden, ist in den nächsten Jahren mit einem Personalwachstum zu rechnen. Die aktuelle Infrastruktur der städtischen Verwaltung stösst bereits jetzt an ihre Grenzen, Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Um den Platzbedarf mittel- und langfristig decken zu können, plant die Stadt an der Industriestrasse 2 eine Erweiterung des Verwaltungsgebäudes.

Verwaltung auf wenige Standorte konzentrieren

Heute ist die Stadtverwaltung Thun auf mehrere Gebäude verteilt. Die wichtigsten drei Standorte sind das Rathaus, die Industriestrasse 2 und der Thunerhof. Daneben bestehen einige kleine Aussenstandorte wie das Bärfussgebäude oder das Chalet Hofstettenstrasse. Bei Realisierung des Erweiterungs-

baus können die Büroarbeitsplätze dieser beiden Aussenstandorte aufgehoben werden, so dass sich die Verwaltung auf möglichst wenige Standorte konzentriert. Dies erleichtert die Abläufe und die Zusammenarbeit der verschiedenen Ämter und Abteilungen.

Minimalstandards einhalten und Effizienz steigern

Im Thunerhof ist der Grossteil der für die Einwohnerinnen und Einwohner wichtigen Verwaltungseinheiten untergebracht. Die Struktur des 1875 erbauten Gebäudes ist stark von seiner ursprünglichen Funktion als Grandhotel geprägt. Im Thunerhof sind über 200 Mitarbeitende der Stadtverwaltung untergebracht. Das Gebäude platzt aus allen Nähten, teilweise können die vorgegebenen Minimalstandards für Arbeitsplätze nicht eingehalten werden. Es bestehen keinerlei Reserven und der Mangel an Sitzungszimmern erschwert die Zusammenarbeit. Die Effizienz der städtischen Verwaltung ist dadurch beeinträchtigt.

Überzeugender Zweckbau mit flexibler Nutzung am idealen Standort

Die Erweiterung am Standort Industriestrasse 2 ist aufgrund des Synergie-

effekts und der Erschliessung ideal. Der geplante Erweiterungsbau überzeugt durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, ein zurückhaltendes Erscheinungsbild, sparsame Materialwahl, eine kluge Wahl der Gebäudetechnik und auch aufgrund der ökologischen Aspekte. Das Gebäude nutzt konsequent erneuerbare Energien. Auf seinem Flachdach produzieren Photovoltaikzellen Ökostrom. Beheizt wird das Gebäude mittels einer Grundwasserwärmepumpe. Bei Bedarf kann im Sommer das Gebäude mit demselben System gekühlt werden. Es entspricht dem Minergie P ECO Standard. Die einzelnen Geschosse sind in einer offenen Stützenstruktur so konzipiert, dass beliebige Unterteilungen mög-

lich sind. Der Stadtverwaltung können so 78 zeitgemässe Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden, die sie mittelfristig benötigt.

Kosten und Zeitplan

Der Stadtrat bewilligte für die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes am 30. Juni 2016 den Wettbewerbskredit über 380 000 Franken und am 25. Oktober 2018 den Projektierungskredit von 823 500 Franken. Die Kosten für die Realisierung des Projekts betragen 8 420 000 Franken. Über den Ausführungskredit befindet sich das Thuner Stimmvolk am 17. Mai 2020. Der Baubeginn soll im Februar 2021 erfolgen. Die Inbetriebnahme des Neubaus ist per Sommer 2022 vorgesehen.

Warum braucht Thuns Verwaltung einen Neubau?

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten der Stadt Thun, der Erweiterung des Verwaltungsbaus Industriestrasse 2 zuzustimmen und den Verpflichtungskredit für die Ausführung zu genehmigen. Die Gründe:

Zunehmender Raumbedarf

Der Raumbedarf der Thuner Verwaltung wächst. Heute beschäftigt die Stadt Thun ca. 800 Mitarbeitende, davon knapp die Hälfte im Bürobereich. Innerhalb der letzten zehn Jahre hat der Personalbestand um 11,4 Prozent (in 100%-Stellen) zugenommen. Durch das Bevölkerungswachstum und durch die Zunahme von Aufgaben, die vom Bund und vom Kanton an die Gemeinden übertragen werden, ist auch in den nächsten Jahren mit ei-

nem Personalwachstum zu rechnen. Zudem ist die Tendenz zu Teilzeitarbeit auch in der Thuner Stadtverwaltung steigend. Mit dem Zuwachs an Mitarbeitenden steigt der Büroraumbedarf (trotz Digitalisierung und Home-Office-Lösungen). Schliesslich führt die Zentralisierung der Aussenstellen zu mehr Raumbedarf an den drei Standorten. Für den Gemeinderat macht es deshalb Sinn, eine Lösung zu realisieren, bei der man für die Zukunft zusätzliche Flexibilität gewinnt. Die Verwaltung braucht ausserdem für die Aufgabenerfüllung minimale Reserve- und Rochadeflächen.

Arbeitsplatzqualität und Personalrekrutierung

Die Qualität des Arbeitsplatzes gewinnt bei der Stellensuche zuneh-

mend an Bedeutung. Die täglichen Arbeitsbedingungen haben einen massgeblichen Einfluss auf Motivation, Leistung und Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und damit auch auf die Produktivität und den Erfolg einer Organisation. Neue Arbeits- und Zusammenarbeitsformen (z.B. im Rahmen von Projekten und Teamarbeit) erfordern moderne und zeitgemässe Büroarbeitsplätze. Die Stadtverwaltung hat heute in verschiedenen Bereichen Schwierigkeiten, das erforderliche Fachpersonal zu finden (z.B. Ingenieurwesen, Informatikbereich). Im Kampf um Talente steht die Stadt im Wettbewerb mit der Privatwirtschaft, der kantonalen Verwaltung und der Bundesverwaltung. In Bezug auf den Lohn kann die Stadt mit den vorhandenen Konkurrenten auf dem Arbeitsmarkt nicht immer mithalten. Eine der Stärken der Stadtverwaltung könnte dabei die Lage und die Ausgestaltung der Arbeitsplätze sein. Mit attraktiven Arbeitsplätzen nahe am Wohnort und in einem guten Arbeitsumfeld könnte die Stadt die bestehenden Konkurrenz Nachteile teilweise wieder wettmachen. Die Rekrutierungschancen der Stadt Thun auf dem Arbeitsmarkt werden mit der vorliegenden Verwaltungsraumerweiterung erhöht.

Heutige Standorte der Stadtverwaltung

Die Thuner Stadtverwaltung ist mehrheitlich auf die drei Standorte Rathaus, Thunerhof und Industriestrasse konzentriert. Jeder Standort hat spezifische Eigenschaften. Während das Rathaus als historisch wertvolles Gebäude die Stadtverwaltung nach aussen repräsentiert, beinhaltet der Thunerhof

die Mehrheit der für die Öffentlichkeit wichtigen Abteilungen mit hoher Besucherfrequenz. Die gute Erreichbarkeit wird dabei geschätzt, was insbesondere bei Leistungserbringungen an Drittgemeinden (Bsp. AHV-Zweigstelle) wichtig ist. An der Industriestrasse 2 befinden sich vorwiegend Büros stadtdinterner Dienstleistungsbetriebe wie das Tiefbauamt, das Amt für Stadtliegenschaften, das Planungsamt, das Bauinspektorat und das Finanzinspektorat. Weiter befinden sich hier der städtische Werkhof, der Sammelhof und das Stadtarchiv.

Der Thunerhof platzt aus allen Nähten

Die Platzverhältnisse sind insbesondere am Standort Thunerhof prekär. Das 1875 erbaute Grandhotel stellte 1934 seinen Hotelbetrieb ein. Seit 1942 dient der Thunerhof als Verwaltungsstandort. Der ehemalige Speisesaal beherbergt seit 1948 das Kunstmuseum Thun. Die Gebäudestruktur ist stark von der ursprünglichen Funktion als Grandhotel geprägt. Die Zimmergrössen betragen zwischen 18 und 36 Quadratmeter. Heute arbeiten ca. 230 Mitarbeitende der Stadt Thun in diesem Gebäude. Das Verwaltungsgebäude Industriestrasse 2 weist ca. 100 Büroarbeitsplätze auf, das Rathaus deren 30. Die akuten Platzprobleme im Thunerhof veranlassten die Stadtverwaltung 2018 zu einer Neuverteilung der Flächen innerhalb des Gebäudes. Die Platzverhältnisse bleiben aber eng und es fehlen Reserven für die künftige Entwicklung. Teilweise können die vorgegebenen Minimalstandards für Arbeitsplätze nicht eingehalten werden. Es bestehen keinerlei Reserven und der Mangel an Sitzungszimmern

erschwert die Zusammenarbeit. So mussten bereits Arbeitsplätze und ein Schulungsraum in umliegende Gebäude ausgelagert werden. Am stärksten betroffen von den prekären Platzverhältnissen und den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten ist die Abteilung Informatikdienste (IDT), die einen bedeutenden Stellenzuwachs verzeichnet. Die IDT soll dereinst im Erweiterungsbau an der Industriestrasse untergebracht werden.

Warum kein Mietobjekt?

Im heutigen Tiefzinsumfeld ist es nicht nur für Privatpersonen und Unternehmen, sondern auch für die Stadt Thun sinnvoll, Kapital in Immobilien zu investieren. Im Vergleich zu einer Mietlösung ist Eigentum daher vorteilhaft. Eine Mietlösung ist längerfristig teurer und hat im Betrieb erhebliche Nachteile (Abhängigkeit von Vermieter, fehlende Entwicklungsmöglichkeiten, keine Nutzung von Synergien). Ausserdem benötigt auch ein Mietobjekt in der Regel bauliche Anpassungen im Mieterausbau, welche durch die Stadt Thun zusätzlich zu den jährlichen Mietzinsen zu finanzieren wären. Die Thuner Verwaltung soll deshalb eigene Gebäude und Grundstücke belegen. Langfristig soll sich die Stadtverwaltung auf möglichst wenige Standorte konzentrieren. Eine Mietlösung bietet kein Entwicklungspotential und käme

einer «Pflasterlipolitik» gleich. Durch den neuen Erweiterungsbau an der Industriestrasse 2 können hingegen die Arbeitsplätze an den zwei Aussenstandorten Bärfussgebäude und Chalet Hofstettenstrasse aufgehoben werden.

Überdies gestaltet sich die Suche nach geeignetem Mietraum erfahrungsgemäss äusserst schwierig. Die Stadt versuchte bereits zweimal vergeblich, Mietlösungen für die Unterbringung der Abteilung Informatikdienste zu finden. Das Vorhaben scheiterte entweder aufgrund des Preises oder der mangelnden Eignung des Objekts in Bezug auf Grösse und Infrastruktur.

Die Industriestrasse 2 eignet sich als Verwaltungsstandort optimal

Die Industriestrasse 2, die sich im Eigentum der Stadt Thun befindet, hat sich als Verwaltungsstandort bewährt. Das Areal ist gut erschlossen. Die Wahl des Standorts Industriestrasse für den Erweiterungsbau ist auch aus den Überlegungen einer langfristigen strategischen Planung wohl bedacht. Auf dem Areal nutzt er die heute zwischen dem Verwaltungstrakt und der Energie Thun AG bestehende Baulücke. Die Zufahrten für die dahinter liegenden Gebäude des Tiefbauamts bleiben bestehen. Spätere Erweiterungsmöglichkeiten werden dadurch in keiner Weise beeinträchtigt.

Übergeordnete politische Strategien stützen das Vorhaben

Unterstützung der Legislaturziele 2019 bis 2022

Das Vorhaben des Erweiterungsbaus an der Industriestrasse entspricht bzw. unterstützt sowohl die Strategie Stadtentwicklung als auch die übergeordneten politischen Strategien des Thuner Gemeinderats. Es unterstützt mehrere Legislaturziele, die sich der Gemeinderat für die Jahre 2019 bis 2022 gesetzt hat:

- Legislaturziel 7: Thun ist auf dem Weg zur Energiestadt Gold: Der Erweiterungsbau ist in Minergie P ECO zertifiziert, setzt konsequent auf die Nutzung erneuerbarer Energien und produziert auf seinem Dach Ökostrom

- Legislaturziel 9: Wichtige kommunale Infrastrukturen sind saniert, erstellt oder im Bau:

Die Verwaltungsbauten gehören zu den wichtigsten Infrastrukturbauten der Stadt Thun.

- Legislaturziel 11: Thun ist Smart City: Sowohl in der Planung als auch in der Ausführung werden modernste Methoden und Techniken genutzt (BIM = building information management, Gebäudetechnik, angebotene Infrastruktur für die Arbeitsplätze).

Das Bauprojekt

Im Juni 2016 hatte der Stadtrat den Kredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs gesprochen. Die Jury entschied sich für das Projekt des interdisziplinären Teams rund um die :mlzd Planer GmbH aus Biel. Am 25. Oktober 2018 bewilligte der Stadtrat den Verpflichtungskredit von 823'500 Franken für die Projektierung des Erweiterungsbaus. Das Projekt wurde daraufhin angepasst. Der geplante Erweiterungsbau überzeugt sowohl den Gemeinde- als auch den Stadtrat durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, ein zurückhaltendes Erscheinungsbild, sparsame Materialwahl, eine kluge Wahl der Gebäudetechnik und auch aufgrund der ökologischen Aspekte. Das neue Gebäude mit vier Obergeschossen und einem Untergeschoss schliesst direkt an das bestehende an. Eine räumliche Verbindung besteht

auf allen Geschossen des Bestandesgebäudes. Im Bedarfsfall können die Verbindungen geschlossen und beide Gebäude in jeder Hinsicht autonom betrieben und genutzt werden.

Die Hauptnutzfläche beträgt 1014 Quadratmeter. Die drei Obergeschosse sind als Büroräume mit einer offenen Raumstruktur konzipiert. Im Erdgeschoss befinden sich ein Schulungsraum, ein grosser und ein mittlerer Sitzungsraum sowie eine Cafeteria. Das Untergeschoss beherbergt die Gebäudetechnik sowie Lagerräume und zwei geschlechtergetrennte Garderoben. Die Gesamtkosten (Projektierungskredit + Realisierungskredit) pro Arbeitsplatz betragen 118'500 Franken, die Kosten BKP2 pro Arbeitsplatz 88'200 Franken, was im Benchmarkvergleich sehr gut abschneidet.

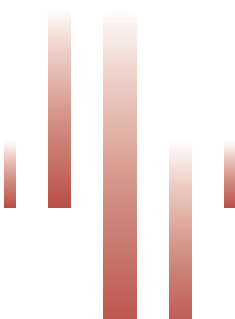
Der Erweiterungsbau erfüllt vielfältige Anliegen

Der Neubau...

- ... ist als Gebäudeteil autonom.
- ... ist funktional verbunden mit dem bestehenden Gebäude Industriestrasse 2.
- ... ist ein Bürogebäude mit zeitgemässer technischer Ausstattung.
- ... ist im Bürobereich flexibel unterteilbar und nutzungsneutral konzipiert.
- ... ist zertifiziert nach Minergie P ECO.
- ... nutzt erneuerbare Energien sowohl für die Heizung als auch für die Kühlung (Grundwasser).

- ... nutzt die Dachfläche mittels Photovoltaikzellen zur Stromproduktion.
- ... ist geeignet für moderne Arbeitsweisen (Gruppenräume, offene Struktur, rasche Anpassbarkeit).
- ... ermöglicht eine optimale, effiziente Flächennutzung.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Der Erweiterungsbau Verwaltungsgebäude Industriestrasse ist ein zweckmässiger Bau. Er führt die industrielle Fassadensprache der bestehenden Bauten konsequent weiter und kombiniert sie mit einer äusserst flexiblen, offenen Büroraumstruktur.



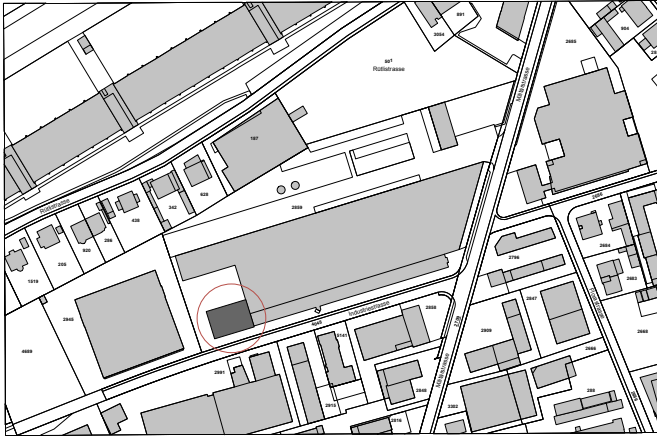
Visualisierungen und Planunterlagen



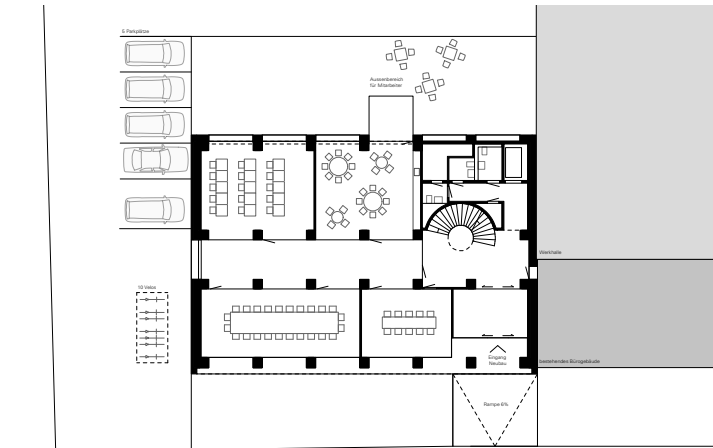
Die Nordfassade des geplanten Neubaus.



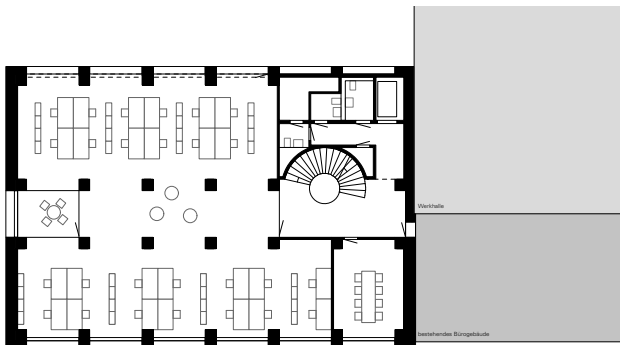
Blick von der Industriestrasse her auf die West- und die Südfassade.



Situation Verwaltungsstandort Industriestrasse 2 mit geplantem Neubau.



Der Grundriss Erdgeschoss des Erweiterungsbaus an der Industriestrasse mit Umgebung.



Der Grundriss Bürogeschoss des Erweiterungsbaus an der Industriestrasse.

Kosten und Finanzierung

Am 30. Juni 2016 bewilligte der Stadtrat den Wettbewerbskredit über 380'000 Franken, am 25. Oktober 2018 den Projektierungskredit von 823'500 Franken. Der im Rahmen der Projektierung erarbeitete Kostenvoranschlag für die Realisierung der 78 Arbeitsplätze beläuft sich auf 8'420'000 Franken. Dieser Betrag wird als Verpflichtungskredit dem Thuner Stimmvolk zur Genehmigung vorgelegt. Ein Blick auf andere projektierte Verwaltungsgebäude im Kanton Bern zeigt, dass das Projekt «Erweiterung Verwaltungsgebäude Industriestrasse» zu vergleichsweise günstigen Kosten pro Arbeitsplatz erstellt werden kann (vgl. Projekt Gemeinde Bolligen: geplante Investitionssumme 6,4 Mio. Franken für 34

Arbeitsplätze [grober Kostenrahmen], Projekt Gemeinde Münsingen: geplante Investitionssumme: 12,5 Mio. Franken für 100 Arbeitsplätze).

Die Finanzierung des Projektes ist gesichert. Sie erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbeschaffung durch selbst erarbeitete Mittel und Fremdkapital. Die durch die Realisierung des Projektes entstehende Belastung der Stadtrechnung ist im Aufgaben- und Finanzplan enthalten und finanziell tragbar.

Die jährlichen Folgekosten des Projektes ab 2022 betragen 688'600 Franken und ergeben sich aus folgenden einzelnen Positionen:

Rubriken	Berechnungen	Frankenbetrag
Kalkulatorische Zinsen	$8\,420\,000 \times 0.5 \times 5\%$	210 500
Abschreibungen (33 ¹ / ₃ Jahre)	$8\,420\,000 \times 0.03$	252 600
Bauwerkserhaltung (Instandhaltungskosten)	$8\,420\,000 \times 1.5\%$	126 300
Bewirtschaftungskosten (Energie, Reinigung, Entsorgung, Verwaltung, Hauswartung)	Gemäss FM Monitor Benchmark (49.80 Franken/m ² x GF=1 992 m ²)	99 200
Total Folgekosten		688 600

Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Sagen die Stimmberechtigten am 17. Mai 2020 Ja zur Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Industriestrasse 2, wird im Sommer 2020 das Baugesuch

eingereicht. Der Baubeginn soll im Frühling 2021 erfolgen. Die Inbetriebnahme des Neubaus ist im Herbst 2022 vorgesehen.

Weitere Informationen

Wer vertiefte Informationen zum Erweiterungsbau Verwaltungsgebäude Industriestrasse sucht, findet alle wesentlichen Dokumente auf der Website:

www.thun.ch/verwaltungsraum

Argumente der Stadtratsminderheit

Gestützt auf die Stadtratsdebatte erstellt der Stadtschreiber nötigenfalls einen kurzen Text und unterbreitet diesen dem Stadtratsbüro. Gemäss Stadtratsreglement ist das Stadtratsbüro zuständig für die Genehmigung dieses Textes.

folgt

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt mit ... zu ... Stimmen Annahme der Vorlage.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen zu folgendem

Gemeindebeschluss

Die Stimmberechtigten von Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe c der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 24. Januar 2020, beschliessen:

1. Genehmigung eines Verpflichtungskredits von 8 420 000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2230.5040.005 (Bilanzkonto 14040.01.01) für die Ausführung des Erweiterungsbaus Verwaltungsgebäude Industriestrasse 2, Thun.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 24. Januar 2020

Für den Stadtrat von Thun

Die Stadtratspräsidentin
Daniela Huber Notter

Der Stadtratssekretär
Christoph Stalder