

12.059

**Botschaft
über die Immobilien des EFD für das Jahr 2012
(Immobilienbotschaft EFD 2012)**

vom 23. Mai 2012

Sehr geehrter Herr Nationalratspräsident
Sehr geehrter Herr Ständeratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf zu einem einfachen Bundesbeschluss über die Immobilien des EFD für das Jahr 2012 mit dem Antrag auf Zustimmung.

Wir versichern Sie, sehr geehrter Herr Nationalratspräsident, sehr geehrter Herr Ständeratspräsident, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

23. Mai 2012

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Die Bundespräsidentin: Eveline Widmer-Schlumpf
Die Bundeskanzlerin: Corina Casanova

Übersicht

Der Bundesrat beantragt den eidgenössischen Räten mit dieser Botschaft die Zustimmung zu einem einfachen Bundesbeschluss über einen Gesamtkredit von 657 300 000 Franken als Verpflichtungskredit «Zivile Bauten» beim Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) im Eidgenössischen Finanzdepartement (EFD).

Der Gesamtkredit von 657 300 000 Franken teilt sich wie folgt auf:

Bern, Monbijoustrasse 40, Gesamtsanierung

Benutzer: Eidgenössisches Finanzdepartement (EFD), Oberzolldirektion (OZD)
«Zivile Bauten»: 38,8 Millionen Franken
Projekt-Nr. 2019.059 Ziff. 2.1 der Botschaft

Das Gebäude Monbijoustrasse 40 in Bern wurde in den 1950er-Jahren als Verwaltungsbau des Bundes erstellt und wird seither von der Oberzolldirektion (OZD) genutzt. Der markante Bau besteht aus zwei Baukörpern, die abgewinkelt zueinander stehen und den Abschluss des Monbijouparks bilden. Sowohl städtebaulich als auch architektonisch ist der Bau wertvoll; entsprechend ist er in den Inventaren der Denkmalpflege von Stadt und Kanton Bern als schützenswert eingetragen.

Auf der Basis einer Objektanalyse wurde für das Gebäude Handlungsbedarf in den Bereichen baulicher Unterhalt und technische Installationen festgestellt. Im Zuge dieser Abklärungen konnte zudem ein interessantes Verdichtungspotenzial bei der Belegung aufgezeigt werden.

Das vorliegende Projekt umfasst schwergewichtig die Sanierung der Aussenhülle sowie der haus- und sicherheitstechnischen Anlagen. Die Verdichtung der Belegung ermöglicht zudem die Unterbringung zusätzlicher Organisationseinheiten der OZD an diesem Standort. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine effizientere Zusammenarbeit innerhalb der OZD geschaffen.

Das Gebäude Monbijoustrasse 40 wird als schützenswertes Objekt in Absprache mit der Denkmalpflege der Stadt Bern sorgfältig saniert und aufgewertet, sodass dieser Zeitzeuge aus der Mitte des letzten Jahrhunderts auch in Zukunft als Sitz der OZD mit hoher Qualität und Funktionalität zur Verfügung gestellt werden kann.

Aufgrund des Vorprojekts und der Kostenschätzung wird ein Verpflichtungskredit von 38 800 000 Franken beantragt.

Bern, Verwaltungszentrum Guisanplatz 1, Arealausbau 1. Etappe

Benutzer: Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (EJPD),
Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz
und Sport (VBS),
Bundesanwaltschaft (BA)
«Zivile Bauten»: 398,5 Millionen Franken
Projekt-Nr. 8082.001; Ziff. 2.2 der Botschaft

Mit der Umsetzung der Armee XXI verringerte sich die Bedeutung des ehemaligen Eidgenössischen Zeughauses am Guisanplatz in Bern. Das Gros der früheren Nutzungen wurde an andere Standorte verlagert. Im Areal befinden sich heute Werkstätten und Verwaltungsbereiche, die den Betrieb der übrigen Verwaltungseinheiten im Raum Bern unterstützen (z.B. Bereitstellung von Dienst- und Spezialfahrzeugen). Mit der Umsetzung des Entwicklungsschwerpunkts ESP Wankdorf wird das Areal einer neuen Nutzung als Verwaltungszentrum zugeführt. In zwei Etappen soll durch Um- und Neubauten ein Verwaltungszentrum mit rund 4700 Büroarbeitsplätzen entstehen. Die heute von der Aussenstelle Thun der Logistikbasis der Armee (LBA) genutzte Werkstatt wird im Rahmen der geplanten Bauetappen gestaffelt an einen Ersatzstandort im Raum Bern ausgelagert.

Mit Beschluss vom 11. Mai 2011 nahm der Bundesrat das Unterbringungskonzept 2024 (UK 2024) zur Kenntnis und beauftragte das EFD (BBL) mit dessen Umsetzung. Das vorliegende Projekt dient der Erfüllung dieses Auftrags. Es sieht die Schaffung eines zivilen Zentrums zur Unterbringung sicherheitsrelevanter Dienstleistungen des Bundes vor. Die generelle Baubewilligung für die 1. Etappe liegt vor.

Das Areal am Guisanplatz wurde per 1. Januar 2012 in das Verwaltungsvermögen des BBL übertragen. Am Standort «Verwaltungszentrum Guisanplatz 1» werden einerseits das Bundesamt für Polizei (fedpol) und die Bundesanwaltschaft (BA), andererseits die armasuisse und das Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BABS) untergebracht. Die gemeinsamen Kernaufgaben der Einheiten des VBS weisen gegenseitig und auch zu den nahe gelegenen Liegenschaften an der Papiermühlestrasse ein Synergiepotenzial auf. Die Einheiten von fedpol sind heute in Bern auf verschiedene Standorte und Gebäude verteilt. Durch die Zusammenführung dieser Einheiten und die Unterbringung der BA im selben Gebäude entstehen ebenfalls beachtliche Synergien.

Zur Projektentwicklung für den Arealausbau der ersten und zweiten Etappe wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Mit der hier beantragten ersten Etappe sollen im Rahmen des «ESP Wankdorf» und der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Bern rund 60 000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Das denkmalgeschützte Gebäude 1 soll saniert und umgebaut werden und dient anschliessend den Arealnutzern als gemeinsame Infrastruktur.

Es werden die Standards MINERGIE-P-ECO® und Gesundes Innenraumklima GI® angestrebt, um die Ziele einer geringeren Umweltbelastung (Ökologie) und vermehrter Lebensqualität (Gesundheit, Wohlbefinden) zu erreichen.

Mit der organisatorischen Zusammenlegung verschiedener Einheiten und einer optimierten Belegung wird auch ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen erzielt. Zudem werden die Voraussetzungen für eine effizientere Zusammenarbeit innerhalb der Ämter geschaffen.

Das Projekt Guisanplatz 1 ist ein wichtiger Meilenstein bei der Umsetzung des UK 2024. Es ermöglicht den Abbau unwirtschaftlicher Mietobjekte und senkt die Unterbringungskosten dank der Konzentration von Verwaltungseinheiten in wirtschaftlichen Eigentumsobjekten. Die Bereitstellung von 2700 Büroarbeitsplätzen auf dem Areal Guisanplatz 1 trägt dazu bei, die im UK 2024 angestrebte Eigentumsquote zu erreichen.

Für das «Verwaltungszentrum Guisanplatz 1» gelten erhöhte Sicherheitsanforderungen. Diese betreffen generell die Zugänglichkeit des Areals und die Verfügbarkeit der Gebäude auch in Notsituationen.

Aufgrund des Bauprojekts und des Kostenvoranschlags wird ein Verpflichtungskredit von 398 500 000 Franken beantragt.

Rahmenkredit

Benutzer: Zivile Bundesverwaltung im In- und Ausland
«Zivile Bauten»: 220 Millionen Franken
Projekt-Nr. 620.2013; Ziff. 2.3 der Botschaft

Aus dem beantragten Rahmenkredit von 220 Millionen Franken werden Verpflichtungskredite für das Immobilienportfolio des BBL abgetreten. Zum Immobilienportfolio des BBL gehören jene Immobilien, die für die Aufgabenerfüllung der zivilen Bundesverwaltung, der Bundesversammlung sowie der Parlamentsdienste, der eidgenössischen Gerichte, des Bundes im Ausland und der ausserparlamentarischen Kommissionen bestimmt sind.

Die eidgenössischen Räte werden im Rahmen der jährlichen Staatsrechnung mit der Zusatzdokumentation «Stand der Verpflichtungskredite des Bundesamtes für Bauten und Logistik» über die einzelnen Abtretungen und die Beanspruchung dieses Rahmenkredits orientiert.

Botschaft

1 Ausgangslage

1.1 Grundsätzliches

Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) stellt mit seiner Immobilienpolitik die Wert- und Funktionserhaltung des von ihm betreuten Immobilienportfolios mit einem Anschaffungswert von rund 5,9 Milliarden Franken in den Vordergrund und verwendet dafür einen wesentlichen Teil der zur Verfügung stehenden Voranschlagskredite. Die in den vergangenen Jahren erfolgten Kreditkürzungen haben dazu geführt, dass unbestrittene grössere Vorhaben zurückgestellt werden mussten.

Partnerschaft mit Privaten

Im Hinblick auf die Ausschreibung der Bauarbeiten wurde für beide Projekte die Möglichkeit einer vertraglich geregelten, längerfristigen Partnerschaft mit Privaten (PPP) geprüft, wie dies in Artikel 52a der Finanzhaushaltsverordnung vom 5. April 2006¹ (FHV) vorgesehen ist. Aufgrund sicherheitstechnischer und wirtschaftlicher Überlegungen ist jedoch keine ergebnisorientierte Ausschreibung möglich und eine langfristige Bindung an einen privaten Partner nicht denkbar.

Wirtschaftlichkeit

Die Bestimmung der Wirtschaftlichkeit dient als Mass für den effizienten Umgang mit Ressourcen. Sie wird allgemein als das Verhältnis zwischen erreichtem Erfolg und dafür benötigten Mitteln definiert. Es wird untersucht, ob das nachhaltig günstigste Verhältnis zwischen dem verfolgten Zweck und den eingesetzten Mitteln erreicht wird.

Wenn möglich kommt das dynamische Verfahren, beruhend auf der Kapitalwertmethode, zur Anwendung. Dabei wird mittels Abzinsung der über die Betrachtungsperiode verteilten Kosten und Erträge ein Kapitalwert zum Zeitpunkt der Investition berechnet. Für die Berechnung des Abzinsfaktors wird der Kapitalzinsfuss gemäss Vorgabe der Eidgenössischen Finanzverwaltung (EFV) von aktuell 3 % verwendet.

1.2 Steuerung der Bauvorhaben

Grosse Bauvorhaben erfordern oft länger dauernde baurechtliche Auflage- und Genehmigungsverfahren, deren Zeitdauer aufgrund eventueller Einsprachen und Rekurse nicht immer im Voraus abschbar ist. Deshalb können Verzögerungen von mehreren Monaten oder sogar Jahren resultieren. Damit dem BBL genügend Handlungsspielraum bleibt, um die entstehenden Lücken mit anderen wichtigen und dringenden Bauvorhaben zu füllen, muss es entsprechende Vorarbeiten leisten. Dafür sind wiederum die entsprechenden Verpflichtungskredite notwendig.

¹ SR 611.01

Bei der vorliegenden Baubotschaft geht es um Verpflichtungskredite für Bauvorhaben, deren Vorbereitungsarbeiten jetzt ausgelöst werden müssen, damit einerseits die Bauten zum richtigen Zeitpunkt bezugsbereit sind und andererseits die vom Bundesrat genehmigte Immobilienpolitik umgesetzt werden kann.

Die Realisierung der Bauprojekte hängt aber nicht nur von den Verpflichtungskrediten und den Baubewilligungen, sondern auch von den verfügbaren Voranschlagskrediten ab.

Die Kosten für die Vorstudien und die Projektierung der mit dieser Immobilienbotschaft beantragten Bauvorhaben von mehr als 10 Millionen Franken Investitionssumme wurden gemäss Artikel 28 Absatz 5 der Verordnung vom 5. Dezember 2008² über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) aus den früher bewilligten Rahmenkrediten abgetreten.

2 Verpflichtungskredit «Zivile Bauten»

2.1 Bern, Monbijoustrasse 40, Gesamtsanierung

Benutzer: Eidgenössisches Finanzdepartement (EFD),
Oberzolldirektion (OZD)
«Zivile Bauten»: 38,8 Millionen Franken
Projekt-Nr. 2019.059

2.1.1 Ausgangslage

Das Gebäude Monbijoustrasse 40 in Bern wurde in den 1950er-Jahren als Verwaltungsbau des Bundes erstellt. Der markante Bau besteht aus zwei Baukörpern, Flügel- und Kopfbau, die abgewinkelt zueinander stehen und den Abschluss des Monbijouparkes bilden. Sowohl städtebaulich als auch architektonisch ist der Bau wertvoll; entsprechend ist er in den Inventaren der Denkmalpflege von Stadt und Kanton Bern als schützenswert eingetragen. Das Gebäude wird seit der Erstellung durch die Oberzolldirektion (OZD) genutzt.

Auf der Basis einer Objektanalyse wurde für das Gebäude Handlungsbedarf in den Bereichen Belegung, baulicher Unterhalt und technische Installationen festgestellt.

2.1.2 Projektbeschrieb

Grundsätzliches

Das Gebäude Monbijoustrasse 40 soll nach denkmalpflegerischen Grundsätzen saniert und umgebaut werden. Die geplanten Massnahmen umfassen die wärmetechnische Sanierung der Aussenhülle (Dach, Fassade und Fenster), die Erneuerung der haus- und sicherheitstechnischen Anlagen und der Innenräume sowie die Verbesserung der Raumaufteilung. Mit dem Ausführungsstandard MINERGIE® sollen

² SR 172.010.21

die Betriebskosten gesenkt und eine Verringerung der CO₂-Emissionen erreicht werden.

Es ist vorgesehen, das Gebäude an das Fernwärmesystem des nahe gelegenen Gebäudes «Titanic» anzubinden, welches das BIT beherbergt.

Nutzung und Raumprogramm

Das Gebäude Monbijoustrasse 40 dient nach der Sanierung wie bisher als Sitz der OZD.

Durch die Verdichtung der Belegung kann die Anzahl Arbeitsplätze von heute 428 auf maximal 620 erhöht werden. So können die Arbeitsplätze aus dem Gebäude Monbijoustrasse 91 zusätzlich untergebracht werden.

Das Raumprogramm beinhaltet neben den erwähnten rund 620 Arbeitsplätzen einen Sitzungs-, Konferenz- und Schulungszimmer-Pool mit den dazugehörigen Nebenräumen zur gemeinsamen Nutzung, eine Cafeteria sowie verschiedene Archiv-, Lager- und Nebenräume.

Umfang der Umbau- und Sanierungsmassnahmen für das Gebäude Monbijoustrasse 40

Das Gebäude Monbijoustrasse 40 bleibt in seiner Grundstruktur erhalten; störende Einbauten aus den vergangenen Jahrzehnten werden entfernt.

Die bestehenden Lagerräume im 1. Untergeschoss des Flügelbaus, die über Tageslicht verfügen, werden zum Sitzungs-, Konferenz- und Schulungszentrum umgebaut. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann ein Zugang zum Aussenbereich (Park) geschaffen werden.

Im Erdgeschoss des Kopfbaus werden die nichttragenden Zwischenwände entfernt und eine neue Cafeteria mit Snackangebot untergebracht. Von einem direkten Ausgang zum Park wird abgesehen, um das Fassadenbild nicht zu verändern.

Haupteingriff im Erdgeschoss des Hauptflügels und in den Obergeschossen ist die Entfernung von nichttragenden Zwischenwänden in den Bürogeschossen. Damit können die Einzelbüros, die heute teils auch als enge Doppelbüros genutzt werden, in geeignete Viererbüros umgewandelt und es kann die angestrebte Verdichtung erreicht werden.

Die Umbau- und Sanierungsmassnahmen umfassen im Wesentlichen die wärmetechnische Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fassaden, Fenster) unter Beibehaltung des architektonischen Ausdrucks, die Realisierung einer durchgehenden Benutzbarkeit für Behinderte, den Rückbau von schadstoffhaltigen Baumaterialien, die umfassende Sanierung der Gebäudetechnikanlagen, die für die Personen- und Betriebssicherheit sowie den Objektschutz notwendigen Brandschutzmassnahmen (Safety), die Umsetzung der Sicherheitsanforderungen des Bundessicherheitsdienstes BSD (Security), sowie die Instandhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen im Innenbereich (Boden, Wand, Decke). Die Wärmeversorgung wird durch den Anschluss ans Fernwärmenetz des nahe gelegenen BIT-Hauptsitzes sichergestellt.

Der Grundsatz der Nachhaltigkeit wird in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt umgesetzt. Der Standard MINERGIE® soll zu einer geringeren Umweltbelastung (Ökologie) und vermehrter Lebensqualität (Gesundheit, Wohlbefinden) führen. Zur Förderung erneuerbarer Energie wird auf dem Kopfbau eine Photovoltaikanlage installiert.

Das Gebäude Monbijoustrasse 40 ist im Bauinventar «Monbijou-Mattenhof» der Stadt Bern und damit auch im kantonalen Bauinventar als schützenswertes Objekt aufgeführt. Die Auflagen der Denkmalpflege werden umgesetzt.

Standard

Der Ausbau entspricht dem Standard für Büro- und Verwaltungsgebäude des Bundes. Im Gebäude Monbijoustrasse 40 gelten grundsätzlich normale Sicherheitsanforderungen. Die dafür notwendigen baulichen und technischen Massnahmen werden umgesetzt.

Spezielle Herausforderungen

Das Bauvorhaben beinhaltet verschiedene spezielle Herausforderungen. Zu erwähnen sind insbesondere:

- die Beachtung der denkmalpflegerischen Auflagen;
- die Nähe zum stark genutzten Park;
- die vorgesehene Sanierung in Etappen.

2.1.3 Termine

Im Terminplan sind die einzelnen Phasen wie folgt vorgesehen:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Bauprojekt mit Kostenvoranschlag | Mitte 2012 |
| Vorbereitung der Ausführung | bis Mitte 2013 |
| Ausführung | ab 2013 |
| Bezug/Inbetriebnahme | ab 2016 |

Vorbehalten bleiben nicht vorhersehbare Terminverschiebungen aufgrund von Einsprachen und Rekursen in den planungs- und baurechtlichen Auflage- oder Genehmigungsverfahren sowie im Ausschreibungsverfahren der Arbeiten. Des Weiteren bleiben allfällige Verschiebungen durch Kürzungen der zur Verfügung stehenden Voranschlagskredite vorbehalten.

2.1.4 Finanzielle Auswirkungen

Wirtschaftlichkeit

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um ein Unterhaltsprojekt, das im Rahmen des Bauwerkserhaltungskonzepts vom BBL selber initiiert wurde. Die Baukosten setzen sich zusammen aus Unterhaltskosten und wertvermehrenden Investitionen. Dank dieser Investition kann die Eidgenossenschaft die Bausubstanz des historisch wertvollen Gebäudes erhalten, die Infrastruktur an die heutigen Anforderungen anpassen sowie eine verdichtete Belegung erzielen. Die ausgewiesenen Investitionskosten entsprechen der Vorgabe, wonach die entstehenden Folgekosten durch den Erlös des marktorientierten Mietermodells gedeckt werden müssen. Damit sind Kostentransparenz und Wirtschaftlichkeit der Investition sichergestellt.

Betriebskosten

Dank der Sanierung können die jährlichen Betriebskosten pro Arbeitsplatz um rund 30 Prozent reduziert werden. Gleichzeitig steigen jedoch die Energiekosten infolge der Verdichtung. Insgesamt bleiben die jährlichen Betriebskosten für das Gebäude von rund 315 000 Franken trotz Mehrbelegung unverändert.

Investitionskosten

Mit der vorliegenden Immobilienbotschaft wird die Freigabe des gesamten für die Umbau- und Sanierungsmassnahmen nötigen Verpflichtungskredits beantragt. In diesem Kredit sind die Investitionskosten für die allfällige Sanierung der bundeseigenen Tankstelle auf dem Vorplatz sowie der Wiedereinbau der Laborräume nicht berücksichtigt.

Aufgrund des Vorprojekts mit Kostenschätzung ($\pm 15\%$) werden die Aufwendungen wie folgt veranschlagt:

| | Franken |
|--------------------------------------|-------------------|
| Baukosten | 29 300 000 |
| Erstausrüstung (Mobiliar, Umzüge) | 4 400 000 |
| Zwischentotal | 33 700 000 |
| Kostenungenauigkeit rund 15 % | 5 100 000 |
| Gesamter Verpflichtungskredit | 38 800 000 |

2.2 Bern, Verwaltungszentrum Guisanplatz 1, Arealausbau 1. Etappe

Benutzer:

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (EJPD),
Eidgenössisches Departement für Verteidigung,
Bevölkerungsschutz und Sport (VBS),
Bundesanwaltschaft (BA)
«Zivile Bauten»: 398,5 Millionen Franken
Projekt-Nr. 8082.001

2.2.1 Ausgangslage

Mit der Umsetzung der Armee XXI verringerte sich die Bedeutung des ehemaligen Eidgenössischen Zeughauses am Guisanplatz in Bern. Das Gros der früheren Nutzungen wurde an andere Standorte verlagert. Im Areal befinden sich heute Werkstätten und Verwaltungsbereiche, die den Betrieb der übrigen Verwaltungseinheiten im Raum Bern unterstützen (z.B. Bereitstellung von Dienst- und Spezialfahrzeugen). Mit der Umsetzung des «Entwicklungsschwerpunkts Wankdorf» (ESP Wankdorf) soll das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden. In zwei Etappen soll durch Um- und Neubauten ein Verwaltungszentrum für rund 4700 Büroarbeits-

plätze entstehen. Mit der hier beantragten 1. Etappe sollen zu den bestehenden 300 rund 2700 zusätzliche Büroarbeitsplätze realisiert werden.

Mit Beschluss vom 11. Mai 2011 hat der Bundesrat das «Unterbringungskonzept 2024» (UK 2024) zur Kenntnis genommen und das EFD (BBL) mit der Umsetzung beauftragt. Das vorliegende Projekt dient der Erfüllung des Auftrags. Es sieht die Schaffung eines zivilen Zentrums zur Unterbringung sicherheitsrelevanter Dienstleistungen des Bundes vor. Das durch die gemeinsamen Kernaufgaben der entsprechenden Organisationseinheiten entstehende Synergiepotenzial soll genutzt werden. Aus den erwähnten Gründen wurde das Areal per 1. Januar 2012 in das Verwaltungsvermögen des BBL übertragen. Die generelle Baubewilligung für die 1. Etappe liegt vor. Nach der Realisierung der ersten Etappe können in den nächsten rund 40 Jahren Mietkosten im Umfang von durchschnittlich 12,4 Mio. Franken jährlich eingespart werden.

2.2.2 Projektbeschreibung

Grundsätzliches

Zur Projektentwicklung für den Arealausbau der ersten und der zweiten Etappe wurde ein selektiver Projektwettbewerb durchgeführt. Mit der hier beantragten ersten Etappe sollen die im Rahmen des ESP Wankdorf und der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Bern möglichen rund 60 000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden.

Es wird der Standard MINERGIE-P-ECO® angestrebt. Dadurch können die Betriebskosten gesenkt und eine Verringerung der CO₂-Emissionen erreicht werden. Mit dem Standard «Gesundes Innenraumklima GI®» werden die Aspekte Gesundheit und Ökologie berücksichtigt.

Nutzung und Raumprogramm

Das erweiterte und umgenutzte Lagergebäude (Gebäude 1a) dient als Standort für das Bundesamt für Polizei (fedpol) und die Bundesanwaltschaft (BA), die 24h-Betriebe des fedpol (Alarm- und Einsatzzentrale, SIRENE-Büro und AFIS DNA Services) sowie das gemeinsame Einvernahmезentrum des Bundes unter Berücksichtigung des jeweiligen Schutzgrades. Es bietet Platz für rund 1600 Büroarbeitsplätze (Soll). Der Ersatzneubau (Gebäude 1b) dient der Unterbringung der armasuisse und des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS) inkl. Melde- und Lagezentrum mit besonderen Schutzanforderungen und weist eine Kapazität von rund 900 Büroarbeitsplätzen (Soll) auf. Das Raumprogramm für den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes 1 umfasst rund 200 Büroarbeitsplätze (Soll) sowie einen Sitzungszimmerpool mit den dazugehörigen Nebenräumen zur gemeinsamen Nutzung.

Die Zusammenführung verschiedener Standorte und Verwaltungseinheiten erlaubt die Nutzung von Synergien. Zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe werden die Raumzuteilung und die Raumanordnung aufgrund der im Raumprogramm definierten Bedürfnisse optimiert. Der Bund lässt die Eröffnung einer Kita (Kindertagesstätte) im Umfeld des Verwaltungszentrums Guisanplatz 1 prüfen.

Die neuen unterirdischen Flächen dienen der Unterbringung notwendiger Archiv-, Lager- und Nebenräume, Betriebs- und Technikräume sowie von rund 350 Dienst- und Einsatzfahrzeugen.

Erweiterungs- und Umbaumassnahmen für das Gebäude 1a (fedpol/BA)

Das heutige Lagergebäude bleibt zur Bestandessicherung in seiner Höhe erhalten. Im Sinne eines bürgernahen Empfangs und zur Verbesserung der aussen- und innenräumlichen Qualitäten des Zugangs wird das heutige Niveau des Erdgeschosses abgesenkt. Im Rahmen der Erweiterungs- und Umbauarbeiten werden zur Umnutzung des Gebäudes Atrien eingefügt und viergeschossige Erweiterungsbauten zur Unterbringung des zusätzlichen Raumbedarfs realisiert. Die Machbarkeit wurde laufend mit den zuständigen Behörden abgeklärt; die generelle Baubewilligung liegt vor.

Die Erweiterungs- und Umbaumassnahmen umfassen im Wesentlichen die vollständige Erneuerung der Gebäudehülle, die Realisierung einer durchgehenden Benutzbarkeit für Behinderte, den Rückbau von schadstoffhaltigen Baumaterialien, den umfassenden Ersatz der Gebäudetechnikanlagen, die für die Personen- und Betriebssicherheit sowie den Objektschutz notwendigen Brandschutzmassnahmen (Safety), die Umsetzung der Sicherheitsanforderungen (Security), eine neue Wärmeerzeugung mit Wärmepumpen sowie Erneuerungsmassnahmen im Innenbereich (Boden, Wand, Decke).

Neubau Gebäude 1b (armasuisse/BABS)

Das heutige Werkstattgebäude wird durch einen Neubau im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Bern ersetzt. Das im Gebäude eingefügte Atrium schafft wertvolle innenräumliche Beziehungen. Die Machbarkeit wurde laufend mit den zuständigen Behörden abgeklärt.

Mit dem Neubau können die betrieblichen Abläufe verbessert werden. Die Raumaufteilung und die Raumanordnung werden aufgrund der im Raumprogramm definierten Bedürfnisse optimiert.

Der Neubau wird durchgehend behindertengerecht gestaltet. Die für die Personen- und die Betriebssicherheit sowie den Objektschutz notwendigen Brandschutzmassnahmen (Safety) sowie die Umsetzung der Sicherheitsanforderungen (Security) werden berücksichtigt.

Umfang der Umbau- und Sanierungsmassnahmen für Gebäude 1

Das Gebäude 1, das städtebaulich zusammen mit der benachbarten Militärbibliothek das «Tor» zur Rodmattstrasse bildet, ist im Bauinventar der Stadt Bern «Breitenrain-Wyler» als schützenswertes Objekt aufgeführt. Die Auflagen der Denkmalpflege der Stadt Bern werden umgesetzt.

Das Gebäude bleibt in seiner Grundstruktur erhalten, störende Anbauten aus den vergangenen Jahrzehnten werden entfernt. Im Rahmen der Umbau- und Sanierungsarbeiten wird für das Gebäude im 1. Untergeschoss eine Anbindung an die neu erstellten benachbarten Archiv-, Lager- und Nebenräume sowie die Betriebs- und Technikräume realisiert. Ein grosser Teil der Sitzungszimmer wird in einem Sitzungszimmer- und Schulungspool zusammengefasst.

Die Umbau- und Sanierungsmassnahmen umfassen im Wesentlichen eine Erneuerung der Gebäudehülle (Dach, Fassade), die Realisierung einer durchgehenden Benutzbarkeit für Behinderte, den Rückbau von schadstoffhaltigen Baumaterialien, die umfassende Sanierung der Gebäudetechnikanlagen, die für die Personen- und Betriebssicherheit sowie den Objektschutz notwendigen Brandschutzmassnahmen (Safety), die Umsetzung der Sicherheitsanforderungen (Security) sowie die Instandhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen im Innenbereich (Boden, Wand, Decke).

Ersatzlösungen für die heutigen Arealnutzungen

Die heutige Werkstattnutzung durch die Aussenstelle Thun der Logistikkbasis der Armee (LBA) wird im Rahmen der geplanten Bauetappen gestaffelt an einen Ersatzstandort im Raum Bern ausgelagert. Die Kosten für die Bereitstellung und die Ausstattung mit Betriebseinrichtungen wurden im Verpflichtungskredit berücksichtigt. Die Mietkosten werden durch armasuisse Immobilien finanziert.

Die heute auf dem Areal bestehenden rund 300 Büroarbeitsplätze können durch Belegungsoptimierungen innerhalb der betroffenen Verwaltungseinheiten untergebracht werden. Die entsprechenden Bereitstellungs- und Umzugskosten werden über ein laufendes Projekt für Belegungsoptimierungen finanziert.

Nachhaltigkeit

Der Grundsatz der Nachhaltigkeit, der sich auf Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bezieht, wird umgesetzt. Es werden die Standards MINERGIE-P-ECO® und Gesundes Innenraumklima GI® angestrebt mit dem Ziel einer geringeren Umweltbelastung (Ökologie) und vermehrter Lebensqualität (Gesundheit, Wohlbefinden).

Der Standard MINERGIE-P-ECO® für die Gebäudehülle schafft günstige Voraussetzungen, um gemäss Bundesratsbeschluss vom 16. September 2011 (Umweltbericht 2011 der Bundesverwaltung³) die maximal mögliche Nutzung erneuerbarer Energie zu erreichen. Als Wärmequelle wird Erdwärme mit Erdsonden genutzt. Diese Erdsonden werden im Sommer teilweise für die Kühlung benutzt. Die Nutzung der Abwärme eines nahe gelegenen Produktionsbetriebes wird im Laufe der Planung weiter geprüft, soweit aufgrund der unregelmässigen Produktionsintervalle ein wirtschaftlicher Nachweis möglich ist. Horizontale Dachflächen werden mit Photovoltaik-Anlagen bestückt. Das Regenwasser wird gesammelt und als Brauchwasser genutzt.

Mit dem Neubau sowie den Erweiterungs- und Umbaumassnahmen wird das Verwaltungszentrum Guisanplatz 1 den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an ein Verwaltungsgebäude und an ein Zentrum zur Aufgabenerfüllung im Rahmen der inneren Sicherheit für die nächsten rund 20 Jahre entsprechen. Während der Umbau- und Sanierungsarbeiten werden alle Arbeitsplätze in den von der ersten Etappe betroffenen Gebäuden an verschiedene Drittstandorte ausgelagert.

Sicherheit

Für das Verwaltungszentrum Guisanplatz 1 gelten grundsätzlich erhöhte Sicherheitsanforderungen. Dies betrifft generell die Zugänglichkeit des Areals und die technischen Verfügbarkeiten für die Gebäude, insbesondere aber die 24h-Betriebe von fedpol (Alarm- und Einsatzzentrale, SIRENE-Büro und AFIS DNA services),

³ www.rumba.admin.ch > Dokumentation > Umweltbericht der Bundesverwaltung > 2011

das gemeinsame Einvernahmezentrum des Bundes mit der BA sowie das Melde- und Lagezentrum des BABS, die besondere Schutzanforderungen erfüllen müssen. Die dafür notwendigen baulichen und technischen Massnahmen werden umgesetzt.

Spezielle Herausforderungen

Das Bauvorhaben beinhaltet verschiedene spezielle Herausforderungen. Zu erwähnen sind insbesondere:

- die Realisierung der Ersatzneubauten und Erweiterungen aufgrund von deren Komplexität, der engen Platzverhältnisse vor Ort, der unvorhersehbaren baulichen Gegebenheiten im Rahmen des engen Terminplanes sowie der Verfügbarkeit des Baugewerbes,
- die Aufrechterhaltung eines unterbruchfreien Betriebs der benachbarten Gebäude während der Anpassung der Erschliessungsleitungen,
- der Umzug der Alarmzentrale des Bundes (AZ) an den Guisanplatz 1 zu einem späteren Zeitpunkt anlässlich der Sanierung des Standortes «Taubenhalde». Im Projekt Guisanplatz 1 werden die Räumlichkeiten für die AZ sowie die elektro- und bautechnischen Anschlüsse jedoch bereits berücksichtigt und ausgewiesen. Die Kosten für den Umzug und die Neuinstallation hingegen sind nicht Bestandteil dieses Projekts.

2.2.3 Termine

Im Terminplan sind die einzelnen Phasen wie folgt vorgesehen:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Bauprojekt mit Kostenvoranschlag | Mitte 2012 |
| Vorbereitung der Ausführung | bis Mitte 2013 |
| Ausführung | Ende 2013 bis 2018 |
| Bezug/Inbetriebnahme (etappiert) | ab Ende 2017 |

Vorbehalten bleiben nicht vorhersehbare Terminverschiebungen, die zufolge von Einsprachen und Rekursen während der planungs- und baurechtlichen Auflage- oder Genehmigungsverfahren oder des Ausschreibungsverfahrens entstehen können, sowie allfällige Kürzungen der zur Verfügung stehenden Voranschlagskredite.

2.2.4 Finanzielle Auswirkungen

Wirtschaftlichkeit

Die Vorgabe, wonach die entstehenden Folgekosten durch den Erlös des marktorientierten Mietermodells gedeckt werden müssen, wird mit den ausgewiesenen Investitionskosten eingehalten. Damit sind Kostentransparenz und Wirtschaftlichkeit der Investition sichergestellt.

Das Projekt Guisanplatz 1 ist ein wichtiger Meilenstein bei der Umsetzung des UK 2024. Unwirtschaftliche Mietobjekte können aus dem Portfolio abgebaut werden. Die Unterbringungskosten können dank der Konzentration von Verwaltungseinheiten in wirtschaftlichen Eigentumsobjekten gesenkt werden. Die Schaffung von

2700 Büroarbeitsplätzen auf dem Areal Guisanplatz 1 trägt dazu bei, die im UK 2024 angestrebte Eigentumsquote zu erreichen.

Dank der Zusammenführung und Konzentration von Organisationseinheiten mit verwandten Aufgaben können durch die Nutzung von Synergien und gemeinsamer Infrastruktur sowohl beim BBL wie auch bei den Nutzerorganisationen Kosten optimiert werden.

Betriebskosten

Gemäss Vorgaben sollen die jährlichen Betriebskosten 60 Franken pro m² Geschossfläche nicht überschreiten. Dies ergibt jährliche Betriebskosten von rund 5 680 000 Franken. Der zurzeit errechnete Aufwand liegt unter diesem Ansatz.

Investitionskosten

Mit der vorliegenden Immobilienbotschaft wird die Freigabe des gesamten für die erste Etappe des Verwaltungszentrums Guisanplatz 1 benötigten Verpflichtungskredits beantragt. Gestützt auf das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) werden die Aufwendungen wie folgt veranschlagt:

| | Franken |
|---|--------------------|
| Baukosten | 340 000 000 |
| Erstausstattung (Mobiliar, Umzüge exkl. Provisorien) | 15 000 000 |
| Zwischentotal | 355 000 000 |
| Kostenungenauigkeit rund 10 % | 35 000 000 |
| Bereitstellung Ersatzstandort für die Werkstätten LBA | 8 500 000 |
| Gesamter Verpflichtungskredit | 398 500 000 |

2.3 Rahmenkredit

Benutzer: Zivile Bundesverwaltung im In- und Ausland
«Zivile Bauten»: 220 Millionen Franken
Projekt-Nr. 620. 2013

2.3.1 Abtretungen aus dem beantragten Rahmenkredit

Die Grösse des zu beantragenden Rahmenkredits wird, unter Berücksichtigung der mehrjährigen Investitionsplanung, jährlich gewissenhaft überprüft. Aus dem beantragten Rahmenkredit von 220 Millionen Franken werden Verpflichtungskredite für das Immobilienportfolio des BBL abgetreten.

In den vergangenen Jahren waren die beantragten Rahmenkredite eher zu klein bemessen. Als Folge davon mussten mehrere Einzelkredite aus verschiedenen Rahmenkrediten abgetreten werden. Dieser Umstand verzögert die Abrechnung von ganzen Baubotschaften respektive Immobilienbotschaften und bedeutet auch einen

personellen, verwaltungsinternen Mehraufwand. Ausserdem müssen aus dem beantragten Rahmenkredit mehrere grössere Projektierungskredite für Bauvorhaben abgetreten werden, die sich in der Vorbereitungs- und Projektierungsphase befinden.

Zum Immobilienportfolio des BBL gehören jene Immobilien, die für die Aufgabenerfüllung der zivilen Bundesverwaltung, der Bundesversammlung sowie der Parlamentsdienste, der eidgenössischen Gerichte, des Bundes im Ausland und der ausserparlamentarischen Kommissionen bestimmt sind. Die Abtretungen für den Bereich des Immobilienportfolios des BBL können wie folgt umschrieben werden:

- bauliche Massnahmen im Bereich von Neu- und Umbau, Unterhalt und Rückbau, Sicherheitsmassnahmen, Notstrom-, Kommunikations- und Satellitenanlagen usw. bis 10 Millionen Franken;
- sämtliche nicht planbaren oder dringlichen Liegenschaftskäufe und die damit verbundenen Liegenschaftssanierungen;
- Erstausrüstung von Neubauten und neu erworbenen Gebäuden sowie Ausstattung neuer Arbeitsplätze;
- Vorstudien, Vorabklärungen, Machbarkeitsstudien, Expertisen, externe Beraterleistungen usw.;
- Projektierungen von Vor- und Bauprojekten;
- nicht offen ausgewiesene Reserven bzw. Kostenungenauigkeiten bei Bauprojekten;
- teuerungs- oder währungsbedingte Mehrkosten bei sämtlichen Bauprojekten;
- nicht versicherte Schäden an Liegenschaften;
- nicht kalkulierbare Kosten infolge spezieller Marktsituationen bei Vorhaben im Ausland.

2.3.2 Orientierung über die abgetretenen Verpflichtungskredite

Die eidgenössischen Räte werden im Rahmen der jährlichen Staatsrechnung mit der Zusatzdokumentation «Stand der Verpflichtungskredite des Bundesamtes für Bauten und Logistik» unter anderem über die einzelnen Abtretungen und die Beanspruchung dieses Rahmenkredits orientiert.

2.3.3 Finanzielle Auswirkungen

Investitionskosten

Aufgrund der vorgesehenen notwendigen und dringenden Vorhaben wird der folgende Rahmenkredit beantragt:

Rahmenkredit von 220 000 000 Franken

3 **Zusammenstellung der beantragten Verpflichtungskredite**

| | Franken |
|---|--------------------|
| Bern, Monbijoustrasse 40, Gesamtanierung Projekt-Nr. 2019.059; <i>Ziff. 2.1 der Botschaft</i> | 38 800 000 |
| Bern, Guisanplatz 1, Arealausbau 1. Etappe Projekt-Nr. 8082.001; <i>Ziff. 2.2 der Botschaft</i>) | 398 500 000 |
| Rahmenkredit Projekt-Nr. 620.2013; <i>Ziff. 2.3 der Botschaft</i> | 220 000 000 |
| Total des neuen Gesamtkredits «Zivile Bauten» beim Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) | 657 300 000 |

4 **Auswirkungen**

4.1 **Auswirkungen auf den Bund**

4.1.1 **Personelle Auswirkungen**

Die geplanten Vorhaben haben grundsätzlich keine Auswirkungen auf den Personalbedarf der betroffenen Dienststellen. Kann aber durch betrieblich-organisatorische Massnahmen und aus Effizienzgründen Personal eingespart werden, so sind diese Auswirkungen bei den entsprechenden Vorhaben aufgeführt.

4.1.2 **Finanzielle Auswirkungen**

Betriebskosten

Als Betriebskosten werden die jährlichen Ausgaben bezeichnet, die durch den bestimmungsgemässen Gebrauch eines Gebäudes entstehen. Dazu gehören die Ausgaben für die Ver- und Entsorgung, die Reinigung und Pflege, die Bedienung der technischen Anlagen, den laufenden Unterhalt (Wartung, Instandhaltung), die Kontroll- und Sicherheitsdienste sowie die Abgaben und Beiträge.

Die Betriebskosten werden bei den einzelnen Vorhaben ausgewiesen.

Investitionskosten

Die Investitionen für die zivilen Immobilien sind im Voranschlag 2013 und im Finanzplan 2014–2016 aufgeführt.

Die Investitionskosten werden bei den einzelnen Vorhaben ausgewiesen.

Übrige Kosten

Die Kosten für Informatikkomponenten und die Anbindung an IT-Netze werden gemäss der Weisung über die Zusammenarbeit zwischen BBL und BIT in ihren Rollen als Leistungserbringer einerseits vom BBL, andererseits aber auch von den IT-Leistungserbringern und -nutzern budgetiert und übernommen.

4.2 Terminliche Auswirkungen

Bei den beantragten Einzelprojekten kann davon ausgegangen werden, dass im Anschluss an die Kreditbewilligung durch die eidgenössischen Räte mit der Ausführungsplanung, der Ausschreibung und der Realisierung termingerecht begonnen wird.

Es lässt sich allerdings nicht ausschliessen, dass sich einzelne Realisierungstermine aufgrund von Einsprachen und Rekursen aus den planungs- und baurechtlichen Auflage- oder Genehmigungsverfahren sowie bei der Ausschreibung der Arbeiten verzögern. Verzögerungen können überdies entstehen, wenn die Voranschlagskredite in den kommenden Jahren nicht genügen, um neben den laufenden Projekten auch neue Projekte zu finanzieren.

4.3 Generationenverträglichkeit

Das BBL legt bei allen Bauvorhaben grossen Wert auf nachhaltiges Bauen. Aufgrund dieser Forderung werden Gebäude erstellt, die über ihren gesamten Lebensweg hohen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Anforderungen genügen und somit die Auswirkungen auf künftige Generationen berücksichtigen.

Bei anstehenden Um- oder Neubauten wird jeweils die maximal mögliche Nutzung erneuerbarer Energie dargelegt, wobei bei Gesamterneuerungen und grösseren Umbauten immer eine vorbildliche energetische Sanierung angestrebt wird.

Bei Umbauten wird deshalb der Standard MINERGIE® und bei Neubauten der Standard MINERGIE-P-ECO® angestrebt.

Damit trägt der Bundesrat auch dem Auftrag der Motion 10.3638 – Energieeffizienz und erneuerbare Energien bei Bundesbauten – Rechnung.

5 Stand des Verpflichtungskredits «Zivile Bauten»

In den Verzeichnissen «Stand der Verpflichtungskredite» zum Voranschlag und zur Rechnung werden sämtliche laufenden und abgerechneten Bauprojekte der Bau- resp. Immobilienbotschaften ausgewiesen. Jeder neu bewilligte Verpflichtungskredit bewirkt eine Aufstockung des bestehenden Verpflichtungskredits «Zivile Bauten». Wenn alle mit einer Bau- oder Immobilienbotschaft beantragten und bewilligten Projekte abgerechnet sind, reduziert sich der Verpflichtungskredit «Zivile Bauten» um den Gesamtbetrag des mit dieser Bau- resp. Immobilienbotschaft beantragten Kredits.

Der Gesamtbetrag der per 1. Januar 2012 in der Rechnung 2011 ausgewiesenen Verpflichtungskredite «Zivile Bauten» von 1 578 300 000 Franken wird durch die vorliegende Immobilienbotschaft um 657 300 000 Franken erhöht und beträgt damit nach Vorliegen des Bundesbeschlusses neu insgesamt 2 235 600 000 Franken.

Per Ende 2012 kann der mit der Baubotschaft 2007 beantragte und bewilligte Verpflichtungskredit abgerechnet werden. Dies hat zur Folge, dass der verfügbare Verpflichtungskredit um 349 900 000 Franken reduziert werden kann.

6 Rechtliche Aspekte

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Vorlage stützt sich auf die allgemeine Befugnis des Bundes, die notwendigen Massnahmen zur Erfüllung seiner Aufgaben zu treffen.

Im Weiteren sind massgebend:

- die Artikel 21–27 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 7. Oktober 2005⁴
- Artikel 1 der Verordnung der Bundesversammlung vom 18. Juni 2004⁵ über die Verpflichtungskreditbegehren für Grundstücke und Bauten
- Artikel 28 der Verordnung vom 5. Dezember 2008⁶ über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes.

Die Zuständigkeit der Bundesversammlung zur Bewilligung der beantragten Kredite ergibt sich aus Artikel 167 der Bundesverfassung⁷.

6.2 Form des Erlasses

Dem Erlass ist im Sinne von Artikel 163 Absatz 2 der Bundesverfassung sowie von Artikel 25 Absatz 2 des Parlamentsgesetzes vom 13. Dezember 2002⁸ die Form eines einfachen, nicht dem Referendum unterstehenden Bundesbeschlusses zu geben.

6.3 Handhabung der Ausgabenbremse

Nach Artikel 159 Absatz 3 Buchstabe b der Bundesverfassung bedürfen Subventionsbestimmungen sowie Verpflichtungskredite und Zahlungsrahmen, die neue einmalige Ausgaben von mehr als 20 Millionen Franken oder neue wiederkehrende Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken nach sich ziehen, der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder jedes der beiden Räte (Ausgabenbremse).

Der mit der vorliegenden Immobilienbotschaft beantragte neue Gesamtkredit «Zivile Bauten» beträgt total 657,3 Millionen Franken und wird somit integral der Ausgabenbremse unterstellt.

⁴ SR 611.0

⁵ SR 611.051

⁶ SR 172.010.21

⁷ SR 101

⁸ SR 171.10