

86.004

Botschaft

**betreffend Erwerb und Ausbau des Lagergebäudes
Schwarzenburgstrasse 31 in Bern für das Bundesamt für Zivilschutz
und das Amt für Bundesbauten**

vom 12. Februar 1986

Sehr geehrte Herren Präsidenten,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir unterbreiten Ihnen die Botschaft und den Entwurf zu einem Bundesbeschluss betreffend Erwerb und Ausbau des Lagergebäudes Schwarzenburgstrasse 31 in Bern für das Bundesamt für Zivilschutz und das Amt für Bundesbauten mit dem Antrag auf Zustimmung.

Wir versichern Sie, sehr geehrte Herren Präsidenten, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

12. Februar 1986

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Egli

Der Bundeskanzler: Buser

Übersicht

Am 12. März 1984 hat die Schweizerische Eidgenossenschaft mit der Firma Coop-Bern einen Mietvertrag mit Mietbeginn 1. Januar 1985 für das Lagergebäude Schwarzenburgstrasse 31 in Bern abgeschlossen und sich gleichzeitig ein Kaufrecht ausbedungen, das bis zum 31. Dezember 1989 dauert. Gegenstand dieser Botschaft ist die Bewilligung eines Objektkredites von 18 550 000 Franken für den Erwerb der Liegenschaft und die Ausführung der notwendigen Sanierungs-, Anpassungs- und Ausbaurbeiten.

Seit 1. Januar 1985 sind in dieser Liegenschaft die intensiv bewirtschafteten Lager des Bundesamtes für Zivilschutz und des Amtes für Bundesbauten (Neu- und Gebrauchtmobiliar inkl. Schreinerei) zentral untergebracht. Eingehende Vorstudien unter Beizug eines spezialisierten Ingenieurbüros hatten ergeben, dass die Zusammenfassung der Lagerbereiche der vorerwähnten Bundesämter in diesem Gebäude wirtschaftlich und sinnvoll ist. Die in der Zwischenzeit erfolgten, notwendigsten baulichen Anpassungen in der Höhe von 3 Millionen Franken wurden von der Besitzerin der Liegenschaft vorfinanziert.

Die frühere Lagersituation war betrieblich unbefriedigend. Die grösstenteils gemieteten und betrieblich nur bedingt geeigneten Lagerräumlichkeiten waren stark aufgesplittert (Bundesamt für Zivilschutz drei Standorte, Amt für Bundesbauten sechs Standorte). Eine rationelle Bewirtschaftung wurde dadurch erheblich erschwert. Mit dem Bezug des Lagergebäudes an der Schwarzenburgstrasse 31 in Bern konnte die früher belegte Lagerfläche beider Ämter um 4350 m² oder 24 Prozent reduziert werden. Die effizientere Bewirtschaftung erlaubte zudem einen Abbau von 4,7 Personaleinheiten.

In Anbetracht der standortspezifischen Vorteile ist eine Ausübung des Kaufrechtes aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Mit dem Kauf der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 31 in Bern wird die zweckmässige Unterbringung der eingangs erwähnten Lagerbereiche des Bundesamtes für Zivilschutz und des Amtes für Bundesbauten langfristig gesichert. Der vorgesehene Aus- und Umbau des Attikageschosses sowie die geplanten Anpassungsarbeiten in den restlichen Stockwerken führen zu einem weiteren Abbau von Mietflächen, zur Reduktion von einer zusätzlichen Personaleinheit und zu einer Optimierung der Anlage im betrieblichen, energetischen und sicherheitstechnischen Bereich.*
- Im Hinblick auf die Ausübung des Kaufrechtes wurden verschiedene Varianten (Miete/Eigentum mit unterschiedlichen Ausbaustufen) auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht. Dabei hat sich ergeben, dass die Kaufvariante mit Attikaausbau trotz höheren Investitionskosten die wirtschaftlichste Lösung darstellt.*
- Der Kaufpreis der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 31 in Bern wird ab 1. Januar 1987 der Teuerung angepasst.*

Für den Kauf und Ausbau der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 31 in Bern ist ein Objektkredit von 18 550 000 Franken erforderlich. Damit wird die wirtschaftliche Unterbringung der intensiv bewirtschafteten Lager des Bundesamtes für Zivilschutz und des Amtes für Bundesbauten gesichert und die vorhandene Mietbelastung abgebaut.

Botschaft

1 Allgemeiner Teil

11 Ausgangslage

111 Die Archiv- und Lagerverhältnisse im Jahre 1982

In der Agglomeration Bern verfügte die Bundesverwaltung 1982 über rund 110 000 m² Archiv- und Lagerflächen. Davon befanden sich knapp 35 000 m² oder etwa ein Drittel in Mietgebäuden.

Von den rund 35 000 m² gemieteten Flächen (Nettoflächen) belegten das

– Bundesamt für Zivilschutz (BZS)	9000 m ² ,
– Amt für Bundesbauten (AFB) inkl. Schreinerei	6730 m ² ,
– Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten (EDA)	8600 m ² ,

und der Rest verteilte sich auf die Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale (EDMZ), das Bundesarchiv (BAR) sowie auf eine Anzahl weiterer Dienststellen. Die Lagerprobleme des Bundesarchivs (BAR) konnten im Zusammenhang mit den in der Zwischenzeit vollendeten Sanierungen und Neubauten an der Archivstrasse in Bern gelöst werden.

Die auf viele Standorte verteilten Lager gaben Anlass zu einer Untersuchung der Lagersituation der vier Bundesstellen mit den grössten Mietflächen:

- Bundesamt für Zivilschutz
- Amt für Bundesbauten
- Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten
- Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale

Die Untersuchung führte zum Gesamtplan Lager 1983.

112 Gesamtplan Lager 1983

Die Koordinationskommission für die Unterbringung der allgemeinen Bundesverwaltung (KUB), bestehend aus Vertretern des Amtes für Bundesbauten (AFB), des Bundesamtes für Organisation (BFO) und der Eidgenössischen Finanzverwaltung (EFV), beauftragte 1982 eine Arbeitsgruppe mit der Erstellung eines Gesamtplanes «Lager» mit dem Ziel, Möglichkeiten zur Senkung der Lagerkosten aufzuzeigen.

Der Plan führte zu folgenden Erkenntnissen:

1. Das Einsparungspotential (Flächen- und Personalreduktionen) ist beim Bundesamt für Zivilschutz und beim Amt für Bundesbauten am grössten. Für eine Senkung der Lagerkosten sind – nebst organisatorischen Massnahmen, wie z. B. Zusammenfassung von verstreuten Lagereinheiten – ein Abbau der Mietbelastung und dafür Neubauten oder Kaufvarianten erforderlich. In Anbetracht der Mietkostenentwicklung sind diese Investitionen schon mittelfristig wirtschaftlicher als Mietlösungen und führen längerfristig zu Budgetentlastungen.

2. Beim Eidgenössischen Departement für auswärtige Angelegenheiten kann die heutige Situation als befriedigend bezeichnet werden. Die gemieteten 8600 m² Lagerflächen dienen zum Einstellen des privaten Mobiliars der Mitarbeiter unserer Vertretungen und der Entwicklungshelfer im Ausland sowie in geringerem Mass zur Lagerung von Material für die Katastrophenhilfe. Die Ein- und Auslagerung der Möbel erfolgt durch drei mit der Lagerbewirtschaftung betraute, private Speditionsfirmen, was als zweckmässige Lösung bezeichnet werden kann.
3. Bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale sind kurz- und mittelfristig keine Lagerflächenreduktionen möglich. Kurzfristig sind zusätzliche Mieten von Aussenlagern zur Abdeckung des Flächenbedarfes ins Auge zu fassen.

Somit war es angezeigt, vorab Lösungen zu suchen für die Verbesserung der Lagerhaushalte des Bundesamtes für Zivilschutz und des Amtes für Bundesbauten.

113 Untersuchte Varianten

Indem das Coop-Lagergebäude an der Schwarzenburgstrasse 31 in Bern frei wurde, ergab sich für den Bund eine gute Gelegenheit, die anstehenden Lagerprobleme zu lösen. Umfassende Untersuchungen hatten ergeben, dass die Belegung des Coop-Lagergebäudes durch das Bundesamt für Zivilschutz und das Amt für Bundesbauten von allen geprüften Varianten die zweckmässigste und wirtschaftlichste wäre, und es wurden mit der Besitzerin der Liegenschaft entsprechende Verhandlungen aufgenommen. Folgende Varianten wurden ebenfalls geprüft, hatten aber den Nachteil, dass aufgrund des verfügbaren Flächenangebotes nur die Bedürfnisse des Bundesamtes für Zivilschutz abgedeckt werden konnten:

- Industrieliegenschaft in Bern
- bundeseigener Neubau in Laupen
- Sanierung und Umbau der bestehenden Baracken in Laupen
- Unterbringung im Neubau des Bundesamtes für Sanität (BASAN) in Ittigen.

114 Die Lagerbedürfnisse des Bundesamtes für Zivilschutz (BZS) und des Amtes für Bundesbauten (AFB)

114.1 Das Bundesamt für Zivilschutz (BZS)

Der Gestaltung der Materialbewirtschaftung sind durch die gesetzlichen Grundlagen des Zivilschutzes, des Einkaufswesens und durch die politischen Voraussetzungen (föderalistischer Aufbau des Zivilschutzes) enge Grenzen gesetzt. Das Material für das Ausrüsten der Anlagen der örtlichen Schutzorganisationen kann erst geliefert werden, wenn die entsprechenden Anlagen von den Gemeinden erstellt werden. Die Gemeinden erwarten vom Bundesamt eine hohe Lieferbereitschaft, damit weder die Ausführung noch die Inbetriebnahme des Bauwerkes verzögert werden. Das für die Leitungen und Formationen bestimmte

Material beziehen die Gemeinden häufig nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Lagermöglichkeiten. Den Gemeinden wird nur Material geliefert, das sie im Rahmen ihres Anspruches bestellen. Deshalb ist die genaue Auslieferungsmenge jeweils erst im Januar des Bezugsjahres bekannt. Das BZS muss aber zwei bis fünf Jahre vor der Bestellung durch die Gemeinden die einzukaufenden Mengen bestimmen.

Das BZS beschafft das Material gemäss der Materialliste des Zivilschutzes, welche festlegt, mit welchem Material und in welcher Anzahl die Zivilschutzorganisationen auszurüsten sind. Soweit möglich wird das Material tranchenweise beschafft. Es ist jedoch ausserordentlich schwierig, die von den Gemeinden zu erwartenden Bezugsmengen abzuschätzen, die industriell-wirtschaftlich optimalen Losgrössen unter Berücksichtigung der dem Bund entstehenden allfälligen Lagerkosten zu ermitteln, und das Beschaffungsvorgehen innerhalb der finanzplanerischen Randbedingungen zu optimieren.

Da sich zudem viele Sortimente aus Artikeln verschiedenster Industriezweige zusammensetzen, verursacht deren Zusammenstellen einen grossen Arbeitsaufwand. Es ist deshalb schwierig, Generalunternehmer zu finden, welche für eine Kommissionierung bereit sind und im weiteren über genügend Lagerkapazität über einen längeren Zeitraum verfügen.

Beim technisch anspruchsvollen Material werden die Bestellungen von den fabrikationstechnischen Gegebenheiten bestimmt:

- Bei komplexen Projekten muss für die Sicherstellung des entwickelten Qualitätsniveaus oftmals die ganze Beschaffungsserie durchgezogen werden.
- In der heutigen Elektronik wird eine Bauteilgeneration nach wenigen Jahren abgelöst. Die Herstellung von früher verwendeten Bauteilen ist bei einem Unterbruch in der Fabrikation nicht mehr gewährleistet.

Die intensiv bewirtschafteten Lagerflächen (rascher Umschlag, viele Zugriffe) des Bundesamtes für Zivilschutz waren 1984 in drei Mietobjekten mit total 10 070 m² untergebracht. Die Mietaufwendungen inkl. Nebenkosten betragen 1984 432 000 Franken.

114.2 Das Amt für Bundesbauten (AFB)

Das Amt für Bundesbauten (AFB), im speziellen die Sektion Hausdienst und Mobiliar der Abteilung Zentrale Dienste, ist zuständig für die Beschaffung und den Unterhalt des Mobiliars für die allgemeine Bundesverwaltung inkl. deren Regiebetriebe und des Schulratbereiches (ETH), aber ohne SBB und PTT sowie für die Besorgung des Hausdienstes und die Beschaffung und Verteilung ab Lager der dazu notwendigen Hilfsmittel, Geräte und Maschinen für die Pflege von Bundesgebäuden auf dem Platze Bern. Die Betriebsdienste dieser Sektion (Mechanischer Betriebsdienst und Elektro-Betriebsdienst) mit ihren zugehörigen Lagern dienen der technischen Betriebsbereitschaft von Gebäuden des Parlaments und der allgemeinen Bundesverwaltung im Raume Bern mit besonderen Anforderungen an Schutz und Sicherheit. Der Elektro-Betriebsdienst ist ausserdem Lieferstelle für Elektromaterial für den Hausdienst und die Botschaften im

Ausland. Der Schreinerei und dem Transportdienst obliegen die Bewirtschaftung der Mobiliarlager, die Reparaturen und das Auffrischen von Mobiliar sowie die Durchführung von Transporten und Umzügen von Dienststellen.

Die Auslieferung von einzelnen Artikeln des Standardmobiliars erfolgt über ein zentrales Mobiliarlager, während grössere Stückzahlen vom Hersteller direkt an den Benutzer geliefert werden. Die Lagerhaltung von Standardmobiliar ist nötig, um eine wirtschaftliche Fertigung, d. h. dem Einkauf eine preisgünstige Beschaffung zu ermöglichen.

Die Lagergüter sind eingekaufte Fertigwaren, Standardartikel des bundeseigenen Mobiliarprogrammes aus kostengünstiger und rationeller Serienfabrikation sowie handelsübliches Mobiliar von Möbelfabrikanten. Es handelt sich um Neumobiliar und wieder instandgestelltes Gebrauchtmobiliar.

Die Schreinerei und das Mobiliarlager waren vor 1985 an sechs verschiedenen Standorten in insgesamt 14 Magazinen untergebracht. Die belegte Fläche betrug gesamthaft 8315 m². Diese verteilte sich zu drei Vierteln in Mietobjekten und zu einem Viertel in bundeseigenen Gebäuden. Die Mietaufwendungen inkl. Nebenkosten betragen 1984 457 900 Franken. Bei den meisten Lagern war der Zugang transporttechnisch ungünstig, die Ein- und Auslagerung dementsprechend zeitraubend und unrationell. Ausserdem standen die in den bundeseigenen Gebäuden belegten Flächen dem Amt für Bundesbauten nur temporär zur Verfügung. Für eine Mobiliarlagerung waren die meisten Räumlichkeiten nicht optimal nutzbar, weil sie für Archivzwecke oder als Personenwageneinstellhallen konzipiert waren. Geeignete Garagierungsmöglichkeiten für Transportfahrzeuge standen nicht zur Verfügung. Die verstreuten Lagerbereiche erschwerten zwangsläufig die innerbetrieblichen Abläufe, die Lieferbereitschaft, die Personalführung und hatten entsprechend hohe Gemeinkosten zur Folge.

2 Das Lagergebäude Schwarzenburgstrasse 31 in Bern (Ehemaliges COOP-Lagergebäude)

21 Miete des Lagergebäudes Schwarzenburgstrasse 31 in Bern

211 Gebäudebeschreibung

Das Lagergebäude Schwarzenburgstrasse 31 in Bern, dessen Erwerb hiermit beantragt wird, ist 1958/59 auf der Parzelle Bern-Grundbuchblatt Nr. 1077 (Kreis III) für die Coop-Bern fertig erstellt worden. Die Parzelle umfasst 3570 m² und hat auf der Südseite einen Bahnanschluss, und auf der Nordseite befindet sich die Ein- und Ausfahrt für den Lastwagenverkehr. Das Gebäude selbst weist 55 436 m³ umbauten Raum mit 14 035 m² Nutzfläche auf; ferner eine geschlossene LKW-Vorfahrt im 1. Untergeschoss mit 700 m² sowie 1296 m² Konstruktions- und Schachtfächen. Die Nutzfläche verteilt sich auf drei Untergeschosse, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und auf ein Attika.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise erstellt (Eisenbetondecken und -stützen). Die Fassaden bestehen aus einer Ausmauerung mit Zement- und Backsteinen innen, und aussen mit einer Sichtbacksteinverkleidung. Der dem Hauptgebäude vorgelagerte Speditions- und Bürotrakt besteht aus einer Profileisenträg-

konstruktion mit Glasfronten in der Spedition bzw. Metallverkleidung im Büroteil.

Der Gebäudezustand konnte im allgemeinen als gut bezeichnet werden, obwohl in baulichen Teilbereichen die Folgen der vorangegangenen 25jährigen, intensiven Nutzung nicht zu verkennen waren.

Eingehende Vorstudien unter Bezug eines für Lagerbetriebe spezialisierten Ingenieurbüros haben ergeben, dass die Belegung des Lagergebäudes durch das Bundesamt für Zivilschutz und das Amt für Bundesbauten wirtschaftlich und sinnvoll ist. Durch die Zusammenfassung der verstreuten Lagerbereiche wird es möglich, erhebliche Lagerflächen einzusparen und die Lagerbewirtschaftung mit weniger Personal rationeller durchzuführen.

212 Die Vertragswerke

212.1 Der Mietvertrag

Aufgrund dieser Vorstudien hat die Schweizerische Eidgenossenschaft am 12. März 1984 mit der Coop-Bern einen Mietvertrag für dieses Gebäude abgeschlossen, welcher das am 1. Januar 1985 beginnende und zehn Jahre dauernde Mietverhältnis regelt. Für Bauarbeiten konnte jedoch das Gebäude schon im Spätherbst 1984 ohne Mietzinsaufwand für 1984 benutzt werden.

Der Bezug durch das Bundesamt für Zivilschutz (BZS) und das Amt für Bundesbauten (AFB) erfolgte im Dezember 1984 bzw. Januar 1985.

Der jährliche Mietzins beträgt 750 000 Franken. Dieser basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA per 31. Dezember 1984 und dem Hypothekenzinssatz der Kantonalbank von Bern für 1. Hypotheken auf gewerblichen Liegenschaften per 31. Dezember 1984.

Für die Instandstellungs-, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten inkl. Heizungs- und Liftsanierung leistet die Vermieterin nach ihrem Wegzug eine Pauschalabgeltung von 300 000 Franken und für das sanierungsbedürftige Dach einen Pauschalbetrag von 200 000 Franken.

Als Mietvoraussetzung musste das Lagergebäude bis zum Bezug in Teilbereichen saniert und der neuen Nutzung durch den Bund angepasst werden. Die Vermieterin übernahm die dafür anfallenden Kosten (Anpassungsinvestition) in der Höhe von 3 Millionen Franken, welche durch jährliche Amortisationen von 0,3 Millionen Franken zurückbezahlt werden. Bei Ausübung des Kaufrechtes ist die Schweizerische Eidgenossenschaft verpflichtet, den nicht amortisierten Teil in Form eines Zuschlages zum Kaufpreis der Liegenschaft zu begleichen.

212.2 Der Kaufrechtsvertrag

Die Bundesverwaltung stellte die Einräumung eines Kaufrechtes als Bedingung zum Abschluss eines Mietvertrages. Nach eingehenden Verhandlungen einigte man sich auf folgende wesentliche Bedingungen des Kaufvertrages, welcher am 12. März 1984 beurkundet wurde:

Der Kaufpreis beträgt 13 Millionen Franken, unverändert bis 31. Dezember 1986; ab 1987 anpassbar an die Änderung des Landesindexes der Konsumentenpreise seit 1. Januar 1985, zu drei Viertel der Änderung.

213 Heutige Unterbringung des Bundesamtes für Zivilschutz (BZS) und des Amtes für Bundesbauten (AFB) im Lagergebäude Schwarzenburgstrasse 31 in Bern

Seit 1985 belegen für Lager mit intensiver Bewirtschaftung das Bundesamt für Zivilschutz und das Amt für Bundesbauten (Neu- und Gebrauchtmobiliari inkl. Schreinerei) das Lagergebäude an der Schwarzenburgstrasse 31 in Bern aufgrund eines Nutzungskonzeptes; das in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Ingenieurbüro entstand. Die früher belegten Lagernutzflächen beider Ämter von total 18 385 m² (BZS: 10 070 m² und AFB: 8315 m²) konnten dank wesentlich rationelleren Lagerbedingungen um insgesamt 4350 m² oder 24 Prozent reduziert werden.

Die vorhandenen Nutzflächen (14 035 m², ohne LKW-Vorfahrt) werden heute wie folgt belegt:

Bundesamt für Zivilschutz: 8650 m²

- 3. UG: Lagerräume und Spezialräume für Gasflaschen und Batterien.
- 2. UG: Lagerräume, Tiefkühlraum und Giftraum, Betriebsstofflager, Etatraum und Lager zu Mechanik- und Elektronikwerkstatt, Garderoben und WC/Wascheinrichtungen für Personal.
- EG: Lagerräume, Sammelzonen und Kontrollräume, Spedition und Bahnrampe, Büroräume, mechanischer und Elektro-Versuchsraum.
- Attika: Kontroll- und Abnahmeraum.

Amt für Bundesbauten: 4657 m²

- 3. UG: Holz- und Archivgestell-Lager.
- 1. UG: Mobiliar, Spedition mit Laderampe, Holzlager mit Zuschneiderei.
- 1. OG: Mobiliar, Schreinerei, Farbspritzräume.

Die restlichen 728 m² können ohne Sanierungen noch nicht genutzt werden. Es handelt sich um das Attikageschoss (ehemaliges Auditorium, Küche und Aufenthaltsraum). Aufgrund der vorgegebenen Raumstrukturen sowie des fehlenden Warenliftes ist dieses Geschoss – mit Ausnahme der Abwartwohnung, des Kontroll- und Abnahmeraumes des BZS – schlecht nutzbar.

22 Erwerb der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 31 in Bern

221 Ausübung des Kaufrechtes

Bei den Mietvertragsverhandlungen mit der Besitzerin der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 31 in Bern wurde ein Kaufrecht ausbedungen. Die nunmehrige Ausübung des Kaufrechtes ist nicht nur aus betriebsqualitativen Überlegungen

sinnvoll. Aus wirtschaftlichen Gründen hat die Eidgenossenschaft Interesse am Abbau der immer noch zahlreichen Mietobjekte und den damit verbundenen, stetig steigenden Aufwendungen und Belegungsunsicherheiten.

222 Weitere notwendige Investitionen

Die bisherigen, von der Besitzerin der Liegenschaft bevorschussten Aufwendungen hatten zum Ziel, das Gebäude nur soweit instand zu stellen und den spezifischen Bedürfnissen der neuen Benutzer anzupassen, dass es von den beiden Bundesämtern zweckdienlich benutzt werden konnte.

Dabei war nicht zu übersehen, dass bei einer Übernahme des Gebäudes durch den Bund zusätzliche Bauarbeiten aus betrieblichen, sicherheitstechnischen und energetischen Überlegungen notwendig werden.

So sind nach einem Erwerb u. a. vorgesehen:

Sanierung der Warenlifte: 360 000 Franken

Die drei Warenlifte sind seit über 25 Jahren in Betrieb. Türen, Zargen und mechanische Teile wurden in dieser Zeit sehr stark beansprucht und weisen verschiedene Defekte auf. Häufige betriebsbehindernde Störungen sind die Folgen.

Anpassung der Treppenhäuser an die Brandschutzvorschriften: 165 000 Franken

Mit der Anpassung an die Brandschutzvorschriften müssen sich die Lagertüren zu den Treppenhäusern in Fluchrichtung öffnen. Im Zusammenhang mit den dafür notwendigen Arbeiten, werden gleichzeitig die Treppenhäuser renoviert.

Sicherheitsmassnahmen: 120 000 Franken

Von der Fachgruppe für Objektschutz (FGOS) wurden in Zusammenarbeit mit dem Sicherheitsdienst der Bundesverwaltung (SID) die notwendigen Sicherheitsmassnahmen geplant. Der Katalog umfasst bauliche, technische und organisatorische Massnahmen.

Ersatz an Ein- und Ausfahrtstoren in der Speditionshalle: 105 000 Franken

Die über 25 Jahre alten Hallentore weisen starke Abnützungerscheinungen in sämtlichen Bereichen wie Rollen, Laufschienen, Motoren, Antrieb und Steuerung auf.

Brandabschnitt zwischen Speditionshalle und Mobiliarlager: 210 000 Franken

Die Speditionshalle (Lastwagenverkehr und Parking nachts) und die angegliederte Lagerhalle mit Neumobiliar ist durch Erstellen eines Brandabschnittes zu trennen. Dadurch kann das Brandrisiko stark reduziert werden. In die Trennwand (F90) sind die entsprechenden Tore einzubauen. Gleichzeitig ist das an die Speditionshalle anschliessende Raumvolumen wärmetechnisch zu sanieren.

Ausbau Attikageschoss: 2 400 000 Franken

Das Hauptdach (Decke über 1. OG), das Dach über dem bestehenden Attikageschoss und die Attikafenster müssen dringend saniert werden. Aufgrund ihrer

Abmessungen und ihrer früheren Zweckbestimmung (z. B. Küche oder Auditorium mit ansteigender Bestuhlung) ist eine zweckdienliche Verwendung dieser Räumlichkeiten im Attikageschoss ohne bauliche Massnahmen für die Benutzer problematisch.

Das heutige Attikageschoss mit einer Nutzfläche von 728 m² belegt nur etwa die Hälfte der nach Baureglement ausbaubaren Dachfläche und ist relativ schlecht verwendbar. Untersuchungen haben ergeben, dass es wirtschaftlicher ist, das Geschoss auszubauen und die dafür notwendigen Mehrkosten aufzuwenden, als nur die heute brachliegende Restdachfläche und das bestehende Attikageschoss zu sanieren. Mit der Vergrösserung des Attikageschosses können etwa 770 m² zusätzliche Nutzfläche gewonnen werden. Dank besserer Erschliessung (Warenlift) und den vorgesehenen Umbauten im bestehenden Teil, beträgt die gesamte, optimal nutzbare Fläche im Attika rund 1500 m². Dies gestattet einen weiteren Abbau von gemieteten Lagerflächen mit Mietzinsaufwendungen von 78 600 Franken (inkl. Nebenkosten) sowie die Aufgabe einer Reihe von verstreuten, kleinen Lagereinheiten in bundeseigenen Gebäuden auf dem Platze Bern, die anderweitig genutzt werden können (z. B. Ausbau bestehender EDV-Anlagen, Ausbau Zentralbibliothek, Archive).

Betriebseinrichtungen im Attikageschoss: 280 000 Franken

Für die einzulagernden Materialien wird eine Gleitgestellanlage als Paletten-, Tablar- und Flachlager vorgesehen. Die Lagerbewegungen erfolgen über ein Regalbedienungsgerät (Stapler). Zudem bedarf es einiger Lager- und Organisationshilfsmitteln wie: Euro-Paletten, -Rahmen und Lagerplatzkarten.

Insgesamt ergeben sich daraus Investitionen von 3 640 000 Franken.

3 Auswirkungen

31 Finanzielle und personelle Auswirkungen

311 Erwerbs- und Anlagekosten

Die Kosten sind auf 18 550 000 Franken veranschlagt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

311.1	Erwerbskosten	Fr.
	- Kaufpreis gemäss Vertrag	13 000 000
	- Verschreibungskosten und Gebühren (noch fälliger Anteil)	10 000
		<hr/>
		13 010 000
311.2	Restsumme Anpassungsinvestitionen (siehe Ziff. 212.1, letzter Absatz	2 400 000
311.3	Zusätzliche Investitionen (Ziff. 222)	3 640 000
		<hr/>
		19 050 000

311.4	./. Gutschrift Coop für unterlassenen Unterhalt	500 000
	Total	18 550 000

Baukostenindex Stand 1. April 1985 (132,9 Pkte.) für Position 311.3.

Für den Erwerb der Liegenschaft (311.1 und 311.2) ist im Voranschlag 1986 (Rubrik 314.501.03 Liegenschaften) der notwendige Betrag vorgesehen. Die Zahlungen für die zusätzlichen Investitionen werden in die Voranschläge 1987 und 1988 (Rubrik 314.501.01 Bauten und Anlagen) eingestellt und sind im Finanzplan vorgesehen.

312 Betriebskosten

Die jährlichen Betriebskosten belaufen sich auf 248 000 Franken (Basis: 1. Jan. 85). Die entsprechenden Einsparungen gegenüber der früheren Unterbringungsvariante mit mehreren Standorten werden aufgrund der erzielten Flächenreduktion auf rund 60 000 Franken pro Jahr geschätzt.

313 Personelle Auswirkungen

Mit dem Bezug des Lagergebäudes Schwarzenburgstrasse 31 in Bern, der damit verbundenen Zentralisierung von Lagereinheiten und dadurch wesentlich wirtschaftlicheren Lagerbewirtschaftung konnten bis heute 4,7 Personaleinheiten abgebaut werden. Der Ausbau des Attikageschosses wird in einem weiteren Bereich des Amtes für Bundesbauten (Lager für Tankanlagen- und Elektromaterial) die Einsparung einer zusätzlichen Personaleinheit ermöglichen. Das ergibt eine Gesamtreduktion von 5,7 Personaleinheiten (Bundesamt für Zivilschutz 2,7; Amt für Bundesbauten 3,0).

32 Wirtschaftlichkeit

Ausschlaggebend für die Miete des Lagergebäudes Schwarzenburgstrasse 31 in Bern waren die in der Zwischenzeit nachgewiesenen, wirtschaftlichen Vorteile gegenüber der früheren Lagersituation mit den verstreuten Lagerbereichen und der entsprechend aufwendigen und unrationellen Bewirtschaftung.

Im Hinblick auf die Ausübung des Kaufrechtes wurden verschiedene Varianten (Miete/Eigentum mit verschiedenen Ausbaustufen) mittels einer Vollkostenrechnung auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft. Dabei hat sich ergeben, dass die Variante mit Attikaausbau trotz höheren Investitionskosten unter Berücksichtigung aller relevanten Kostenelemente (Mehr- und Minderaufwendungen) die wirtschaftlichste Lösung darstellt. Sie ermöglicht eine konzentrierte Lagerbewirtschaftung, den Abbau einer zusätzlichen Personaleinheit und die Freilegung einer Anzahl verstreuter, kleinerer Lagerflächen.

4 **Rechtsgrundlagen**

Die Vorlage stützt sich auf die allgemeine Befugnis des Bundes, die notwendigen Massnahmen zur Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben zu treffen. Die Zuständigkeit der Bundesversammlung zur Bewilligung des nachgesuchten Kredites ergibt sich aus Artikel 85 Ziffer 10 der Bundesverfassung. Dem Erlass ist im Sinne von Artikel 8 des Geschäftsverkehrsgesetzes (SR 171.11) die Form eines einfachen Bundesbeschlusses zu geben, der nicht dem Referendum untersteht.

1133



Lagergebäude Schwarzenburgstrasse 31 in Bern
(Sicht von Norden)

(Foto Hoigné)

Bundesbeschluss

Entwurf

betreffend Erwerb und Ausbau des Lagergebäudes Schwarzenburgstrasse 31 in Bern für das Bundesamt für Zivilschutz und das Amt für Bundesbauten

vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 85 Ziffer 10 der Bundesverfassung,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 12. Februar 1986¹⁾,
beschliesst:

Art. 1

Für Erwerb und Ausbau des Lagergebäudes Schwarzenburgstrasse 31 in Bern für das Bundesamt für Zivilschutz und das Amt für Bundesbauten wird ein Objektkredit von 18 550 000 Franken bewilligt.

Art. 2

Dieser Beschluss ist nicht allgemein verbindlich; er untersteht nicht dem Referendum.

1133

¹⁾ BBl 1986 I 701

**Botschaft betreffend Erwerb und Ausbau des Lagergebäudes Schwarzenburgstrasse 31 in
Bern für das Bundesamt für Zivilschutz und das Amt für Bundesbauten vom 12. Februar
1986**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1986
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	10
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	86.004
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	18.03.1986
Date	
Data	
Seite	701-715
Page	
Pagina	
Ref. No	10 049 940

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.