

Sitzung vom 25. April 2012 / Geschäft Nr. 2

Bericht und Antrag Neubau Verwaltungsgebäude; Verpflichtungskredit

1. Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 24. Februar 2010 hat der Grosse Gemeinderat das Projekt zur Sanierung der Gemeindeverwaltung zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Sanierung der Gebäudehülle wurde nicht angezweifelt, jedoch der Ausbau, die Bedürfnisse sowie der Standort wurden in Frage gestellt. Es sollen folgende Varianten und Abklärungen für den nächsten Antrag aufgezeigt werden:

- Kann das Gemeindehaus in das zukünftig zur Verfügung stehende Betagtenheim umdisponiert werden mit einer Integration der Gemeindebibliothek, der Spitem und einer Saalanlage?
- Das vorgeschlagene Projekt weist im Raumprogramm keine Reserven aus. Wie sieht es mit Raumreserven für die Zukunft aus?
- Wie sieht das Raumprogramm der Gemeinde aus? Wie werden die Bedürfnisse für sämtliche zusätzlichen Raumbedürfnisse gegenüber dem heutigen Standard begründet?
- Welche Vor- und Nachteile bringt die Aufhebung der Hauswartswohnung mit sich?
- Können Interessen und Bedürfnisse der reformierten Kirche in das Sanierungs- oder Neubauprojekt integriert werden? Entstehen Synergien?
- Wie viel kostet eine Minimalvariante zur Sicherstellung der energetischen Sanierung und der Behindertengängigkeit mit Option von zusätzlichen Büroräumlichkeiten?
- Wie sehen die Brandschutzmassnahmen aus und wie viel kosten diese?
- Eine Variante Neubau ist nach den kantonalen Flächennormen für Büroräume des Amtes für Grundstücke und Gebäude AGG zu prüfen.
- Wie sieht die Erdbebensicherheit des Gebäudes aus?
- Kann die Hauswartswohnung statt in ein Sitzungszimmer auch in Büros umgewandelt werden?

Der Gemeinderat hat am 18. Oktober 2010 einen Planungskredit für Sanierungsvarianten zum Betrage von Fr. 32'700.00 bewilligt.

Zudem hat der Gemeinderat einen Planungskredit von Fr. 12'400.00 für eine Machbarkeitsstudie Neubau bewilligt.

Am 15. März 2011 wurde die Baukommission über den Planungsstand informiert. Die Sanierungsvarianten und der Neubau wurden mit den entsprechenden Kostenfolgen detailliert vorgestellt. Die Kommission war mehrheitlich der Meinung, dass das ursprüngliche Umbauprojekt die beste Variante wäre. Weiter war sich die Kommission einig, dass auch beim Umbau der Heizungersatz einzurechnen sei. Die entsprechenden Kosten sind nun bei allen Sanierungsvarianten berücksichtigt.

Der Gemeinderat hat an seiner Klausur vom 21. Mai 2011 die Varianten zur Sanierung und die Machbarkeitsstudie für einen Neubau des Verwaltungsgebäudes zur Kenntnis genommen und bewertet. In der Schlussdiskussion hat sich gezeigt, dass die Vorteile eines Neubaus gegenüber der favorisierten Sanierungslösung klar überwiegen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\verpflichtungskredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	1 von 16

Am 6. Juni 2011 hat der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 10'000.00 für eine Kostenschätzung eines Neubaus bewilligt. Die Bauverwaltung wurde beauftragt, eine entsprechende Kreditvorlage für einen Neubau des Verwaltungsgebäudes am Standort Wahlackerstrasse 25 auszuarbeiten. Nachfolgend werden alle geprüften Varianten aufgeführt.

2. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (BSG 170.111), Art. 106; Ausgaben werden als Voranschlags-, Verpflichtungs- oder Nachkredite beschlossen.
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1), Art. 33 lit. b
- Baureglement vom 2. Dezember 2001 (BR, SSGZ 721.1), Art. 98; ZöN Nr. 9
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0), Art. 23; Vorkehren für Behinderte bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr
- Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1)

3. Bezug zum Leitbild

Der Schwerpunkt 2 "Wir erhalten Wirtschaft und Finanzen gesund – stets zum Wohle aller" beinhaltet den Lösungsansatz 2.2 "Werterhaltung der Infrastruktur langfristig planen und sicherstellen".

Das Tätigkeitsprogramm 2012 sieht die Unterbreitung eines Neubauprojektes an die Stimmberechtigten vor.

4. Projektvarianten

Der Gemeinderat hat das Planungsbüro beauftragt, nebst der ursprünglich vorgesehenen Sanierung die geforderte Minimalvariante und Varianten mit einer anderen Organisation der Sitzungszimmer aufzuzeigen. Zudem soll eine Aussage über die Schaffung von zukünftigen Raumreserven gemacht werden.

Für die Variante Neubau wurde ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung basierend auf dem heutigen Raumangebot und den Richtlinien des Kantons an Büroflächen ausgearbeitet. Dieses Musterprojekt dient als Basis zur Prüfung der Machbarkeit und der Abschätzung der zu erwartenden Kosten.

Bei allen Varianten wurden die Erfahrungen und Hinweise der Mitarbeitenden bezüglich einer effizienten und kundenorientierten Büroorganisation berücksichtigt.

Dies hat zu folgenden Varianten geführt:

- Neubau Wahlackerstrasse 25
- V 1.1 Sanierungsprojekt vom Februar 2010
- V 1.2 Minimalvariante
- V 1.3 Minimalvariante mit Sitzungszimmer im Erdgeschoss
- V 2.1 Ausbau Untergeschoss Nebentrakt (Zusatz für alle Sanierungsvarianten)

Umnutzung Betagtenheim

In der Volksabstimmung vom 13. Juni 2010 wurde folgendes beschlossen: "Per Datum des Bezugs des neuen Alterszentrums an der Bernstrasse entledigt sich die Gemeinde der selbst gewählten Aufgabe der Führung des Betagtenheims an der Wahlackerstrasse 5. Die Liegenschaften Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 1389 und Nr. 1912 (Betagtenheim Wahlackerstrasse 5) werden entwidmet (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Zollikofen)."

Das Betagtenheim weist 7'685 m² beheizte Räumlichkeiten auf. Die Gemeindeverwaltung benötigt heute inklusive der Hauswartwohnung 1'600 m². Dies würde bedeuten, dass die Verwaltung 22 % des Betagtenheims benötigen würde. Ein Sanierungsbedarf der Gebäude-

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\verpflichtungs_kredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	2 von 16

hülle, die Erstellung der Erdbebensicherheit sowie die Anpassung der Räumlichkeiten an die Bedürfnisse einer Gemeindeverwaltung müssten vorgenommen werden. Die Spitex und die Gemeindebibliothek könnten integriert werden. Fraglich bleibt, an wen die restlichen Räumlichkeiten zu vermieten wären.

Voraussichtlich müssten die Kosten für die Sanierung von mindestens 20 Mio. Franken von der Gemeinde übernommen werden. Die Integration der Gemeindeverwaltung in das Betagtenheim wird als nicht wirtschaftlich eingestuft.

Abklärungen mit der reformierten Kirchgemeinde

Die reformierte Kirchgemeinde hat sich entschieden, ihr bestehendes Verwaltungsgebäude zu sanieren. Es besteht aber ein Interesse an der Nutzung eines kleinen Mehrzweckraumes (ca. 50 m²) zur Ergänzung von kirchlichen Anlässen. Diesem Bedürfnis kann evtl. mit einer entsprechenden Anordnung der Sitzungszimmer entsprochen werden.

5. Neubau Wahlackerstrasse 25

Für die Prüfung eines Neubaus wurde ein Musterprojekt ausgearbeitet. Dies dient lediglich zur Ermittlung der benötigten Flächen und damit zur Ausarbeitung einer Kostenschätzung. Wird vom Volk ein Kredit für den Neubau gesprochen, müsste in einer ersten Phase in einem Wettbewerbsverfahren ein am besten geeignetes Projekt gesucht werden.

Das Musterprojekt ist ein einfacher Kubus mit einem Stützenraster, wo je nach Bedarf die Bürogrössen angepasst werden können. Unter dem Gebäude sind eine offene Einstellhalle sowie ein Keller vorgesehen. Das Gebäude erfüllt die Kriterien nach Minergie-P. Falls das Gebäude in Minergie-Standard realisiert würde, reduzieren sich die Bruttokosten um Fr. 460'000.00; jedoch entfällt der kantonale Förderbeitrag von Fr. 136'000.00.

Es ist vorgesehen, die komplette Innenausstattung – soweit nötig – neu zu beschaffen. Bei den Sanierungskosten fallen diese Kosten nicht an.

Die Bruttogeschossfläche des Musterprojektes beträgt ca. 1'800 m², was der Fläche der Sanierungsvariante V1.1 entspricht. Das heutige Verwaltungsgebäude und die Sanierungsvarianten V1.2 und V1.3 weisen eine Bruttogeschossfläche von 1'600 m² auf. Dank der optimalen Raumanordnung bei einem Neubau, kann bei einer gleich grossen Fläche Reserve für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

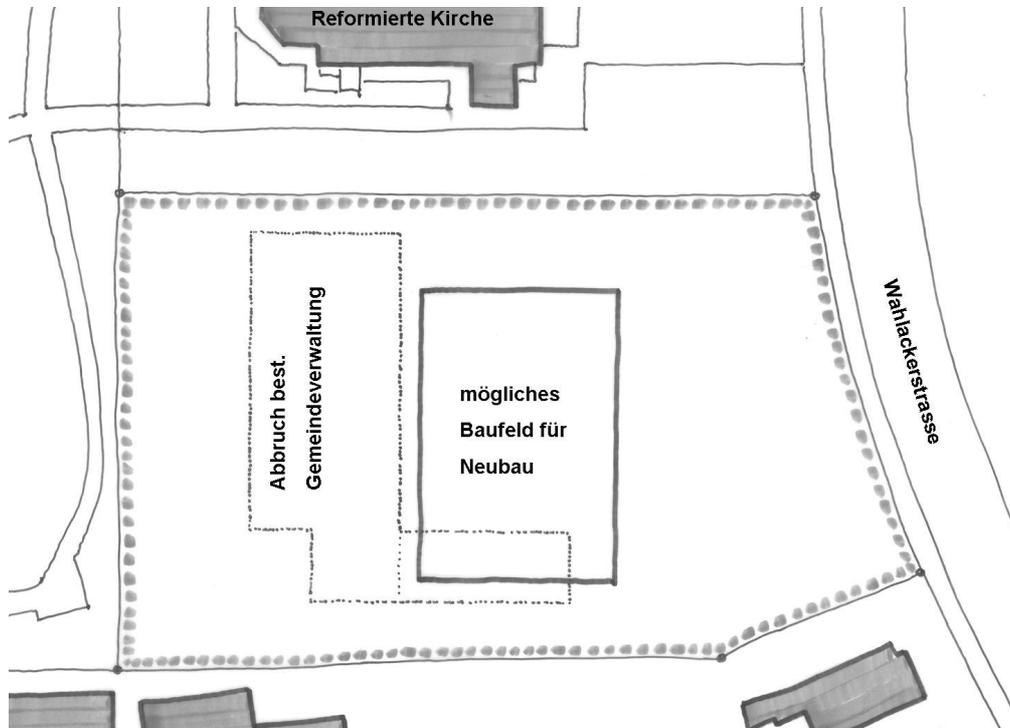
Visualisierung Musterprojekt



Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\verpflichtungs_kredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	3 von 16

Standort

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit der Frage des idealen Standorts für den Neubau beschäftigt. Dabei konnte festgestellt werden, dass der heutige Standort nach wie vor als ideal angesehen wird. Der Neubau müsste allerdings so zu stehen kommen, dass während der Bauphase die meisten Büroräumlichkeiten im Altbau benutzt werden können. Das alte Gebäude wird erst nach Fertigstellung abgerissen. Dadurch entfallen aufwändige Provisorien.



Möglicher Grundriss



6. Kosten Neubau

Die Kosten für den Neubau wurden auf Grund von Richtofferten und Erfahrungswerten ermittelt (Genauigkeit ±20 %).

0 Grundstück (Bereinigung Dienstbarkeiten)	Fr.	20'000
1 Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche / Architekturwettbewerb)	Fr.	330'000
2 Gebäude (Rohbau / Installationen / Ausbau / Honorare)	Fr.	5'060'000
4 Umgebung (Gartenanlage)	Fr.	330'000
5 Baunebenkosten (Bewilligungen / Kopien)	Fr.	120'000
9 Ausstattung (Mobiliar / Arbeitsplatzbeleuchtung)	Fr.	450'000
Total inkl. MWST		Fr. 6'310'000

Subventionen / Beiträge Dritter

Kant. Förderung Minergie-P-Label: Fr. 80.00/m² Energiebezugsfläche Fr. 136'000

7. Allgemeines zu den Sanierungsvarianten

Als Basis diente für alle Varianten das ursprüngliche Projekt, welches vom GGR im Februar 2010 zur Überarbeitung zurückgewiesen wurde. Für alle Sanierungsvarianten sind nachfolgend aufgeführte Punkte gleich.

Funktionalität und Sicherheit

Die Funktionalität und das Sicherheitskonzept des Gebäudes bleiben gleich. Die heutige Bürgernähe soll bleiben. Falls es später durch veränderte Sicherheitsanforderungen Trennungen von Bereichen oder eine Eintrittsschleuse benötigt, ist dies nachträglich in dem vorgesehenen Sanierungskonzept einbaubar. Die Erdbebensicherheit ist gewährleistet.

Behindertengängigkeit

Bei einem öffentlichen Gebäude müssen die Räumlichkeiten gemäss Baugesetz Art. 23 auch für Behinderte erschlossen sein. Hierzu ist ein Lift nötig, welcher alle Geschosse erreichbar macht.

Brandschutz

Das Gebäude wird im Sanierungsbereich den heutigen Normen und Brandschutzvorschriften angepasst. Die Massnahmen wurden mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern abgesprochen. Das Treppenhaus wird als eigener Brandabschnitt ausgebildet. Diese Brandschutzmassnahmen kosten ca. Fr. 100'000.00.

Minergie

Die Sanierung des Gebäudes entspricht den Minergie-Kriterien, da bei einer Sanierung keine Komfortlüftung verlangt wird. Bei einem gleichzeitigen Heizungsersatz durch Erdsonden wird das Minergie-Label erzielt.

Die Materialien sind nach Minergie-eco-Standard gewählt. Zugelassen sind gut verfügbare Roh- und Recyclingstoffe mit geringer Umweltbelastung. Sie benötigen wenig Energie bei der Herstellung und Verarbeitung. Sie sind gut rückbaubar. Zudem enthalten die Materialien keine bis geringe Schadstoffmengen.

Geprüft wurde auch, welche Auswirkung eine Sanierung nach Minergie-P hätte. Bauphysikalisch problematisch würden die Übergänge zum Untergeschoss. Folgende Massnahmen wären notwendig:

- Dickere Wärmedämmung
- Ersatz der gesamten Beleuchtung

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\verpflichtungs_kredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	5 von 16

- Einbau einer kontrollierten Lüftung in allen Räumen
- Ersatz der Dachaufbauten mit U-Werten nach Minergie-P

Die Grobkostenschätzung des Architekten ergab Mehrkosten von 0,7 Mio. Franken. Aufgrund des Kosten- Nutzenverhältnisses wurde diese Option nicht weiter verfolgt.

Gebäudehülle

Die Fassaden werden mit einer Aussenwärmedämmung aus Steinwolle mit Aussenputz eingepackt. Beim Nebentrakt ist statt eines Aussenputzes eine hinterlüftete Holzverschalung vorgesehen, welche sich dadurch im architektonischen Ausdruck vom Hauptgebäude abhebt. Die neuen U-Werte betragen durchschnittlich 0.15 W/m² K.

Die Decke im Untergeschoss wird in den unbeheizten Räumen mit Steinwolleplatten mit zementgebundener Holzwoollenoberfläche gedämmt.

Die Fenster werden durch Holzfensterrahmen, Dreifachverglasung und dreh-kipp Flügeln ersetzt. Der U-Wert ist unter 1.0 W/m²K und der Schalldämmwert bei 34 dB. Im Erdgeschoss sind Sicherheitsgläser und Beschläge der Widerstandsklasse 1 vorgesehen.

Die Beschattung der Fenster wird mit elektrisch gesteuerten Stoffstoren gewährleistet.

8. V1.1 Sanierungsprojekt vom Februar 2010

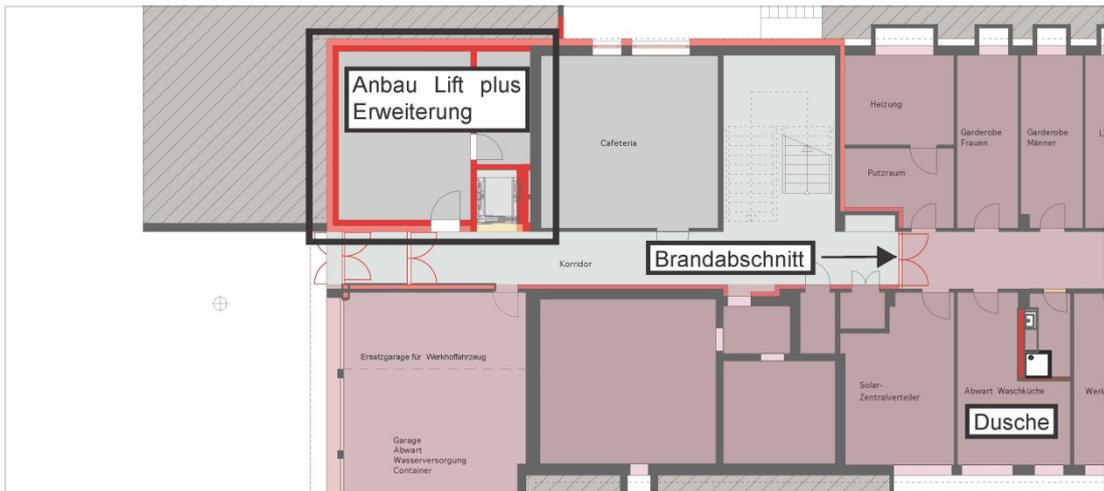
Erdgeschoss / Untergeschoss

Vergrößerung Empfang, Anbau Lift plus Erweiterung, Brandabschnittsbildung, Dusche im UG, Ersatz Heizung (Erdsonden)



Grundriss Erdgeschoss

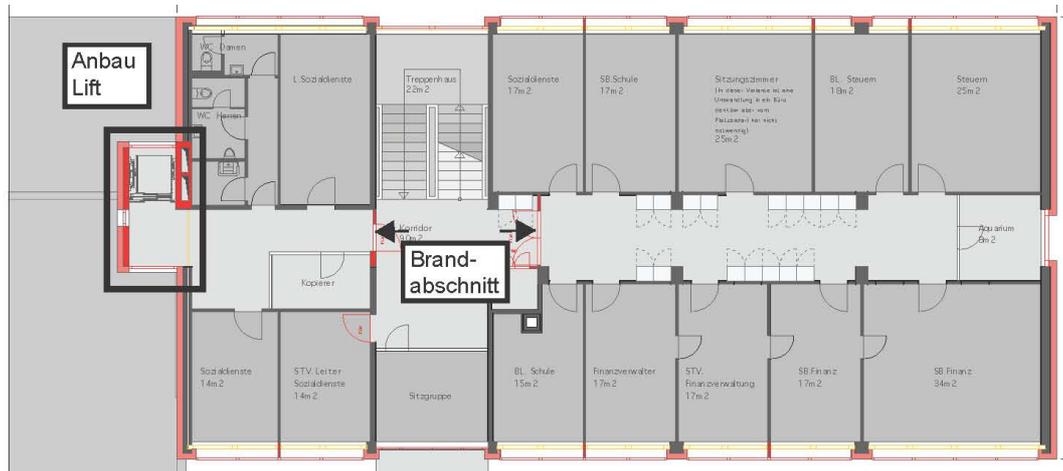
Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\verpflichtungs kredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	6 von 16



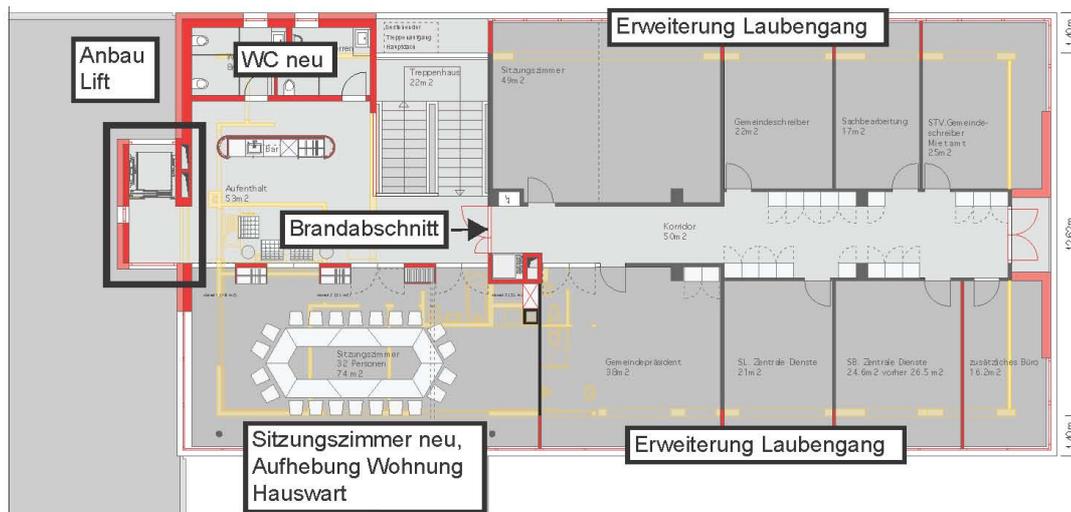
Grundriss Untergeschoss

1. / 2. Obergeschoss

Raumgewinn durch Erweiterung 2. OG um Laubengänge, Neue WC-Anlagen im 2.OG, Unterteilbares Sitzungszimmer mit Vorbereich / Aufhebung Hauswartzwohnung, Anbau Lift Brandabschnittsbildung



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

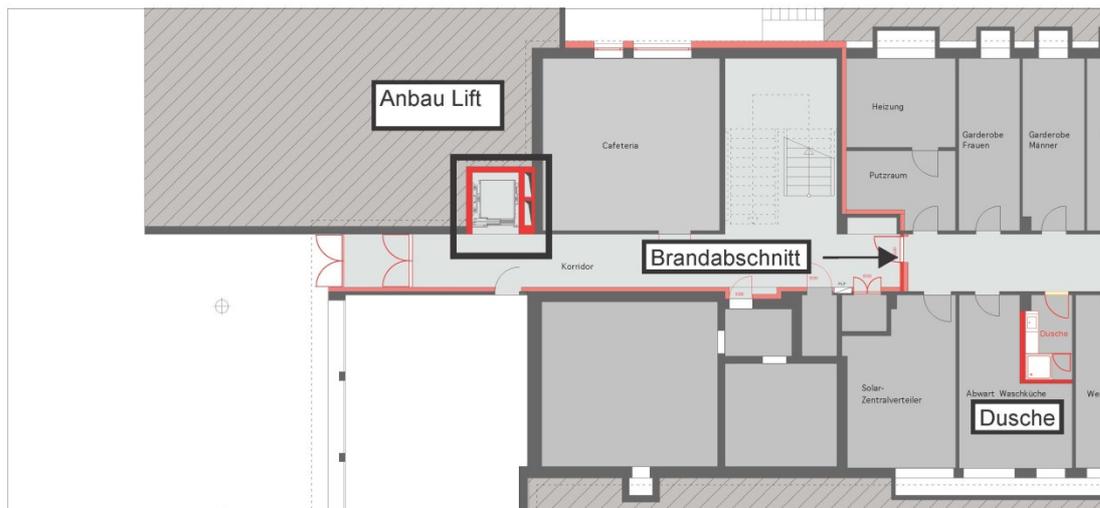
9. V1.2 Minimalvariante

Grundriss Erdgeschoss / Untergeschoss

Anbau nur Lift, Brandabschnittsbildung, Dusche im UG, Ersatz Heizung (Erdsonden)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

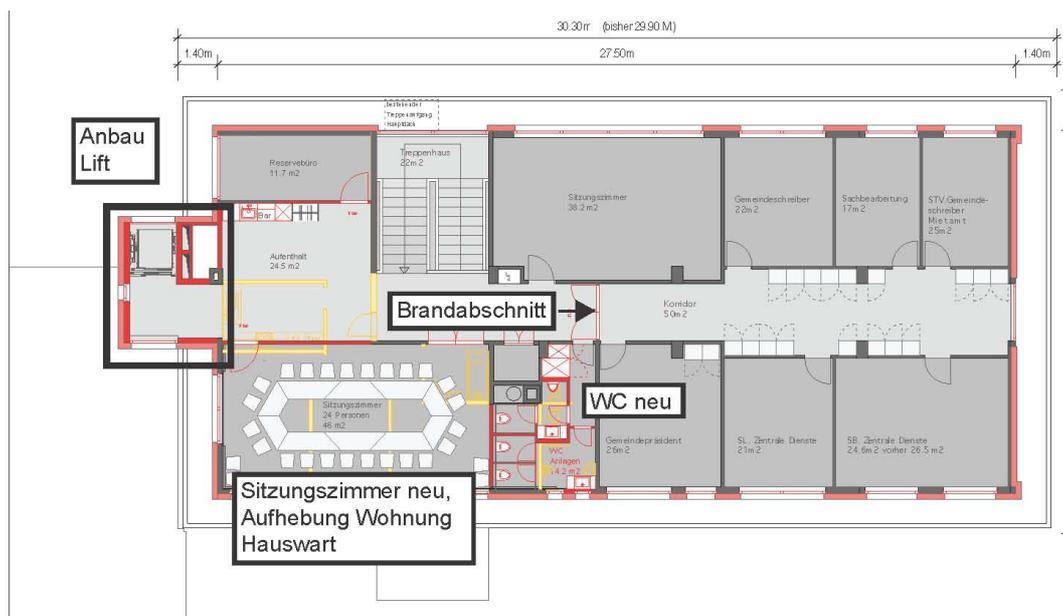
Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425verpflichtungs kredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	8 von 16

Grundriss 1. / 2. Obergeschoss

Sitzungszimmer mit Vorbereich / Aufhebung Hauswartwohnung, Anbau Lift, Brandabschnittsbildung



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

10. V1.3 Minimalvariante mit Sitzungszimmer im Erdgeschoss

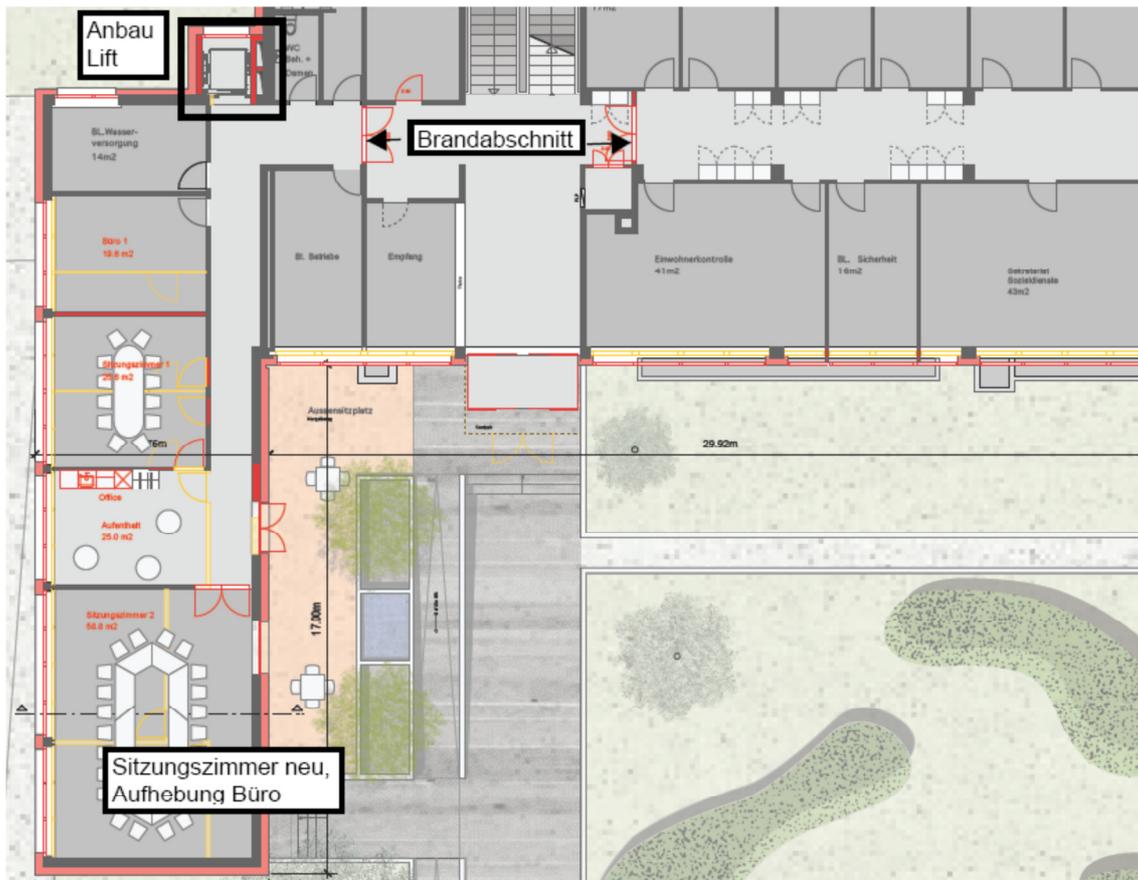
Als Basis dient die Variante 1.2 Minimalvariante. Die Hauswartwohnung im 2. Obergeschoss wird in Büros umgebaut und im Erdgeschoss entsteht ein Bereich für Sitzungszimmer mit der Möglichkeit für einen externen Zugang.

Diese Variante ist mit der Variante 1.1 (Sanierungsprojekt vom Februar 2010) kostenneutral kombinierbar. Dabei werden die entsprechenden Ausbauelemente (Vergrößerung Empfang, Anbau Lift plus Erweiterung, Raumgewinn durch Erweiterung 2. OG um Laubengänge) realisiert und die Sitzungszimmer im Erdgeschoss angeordnet.

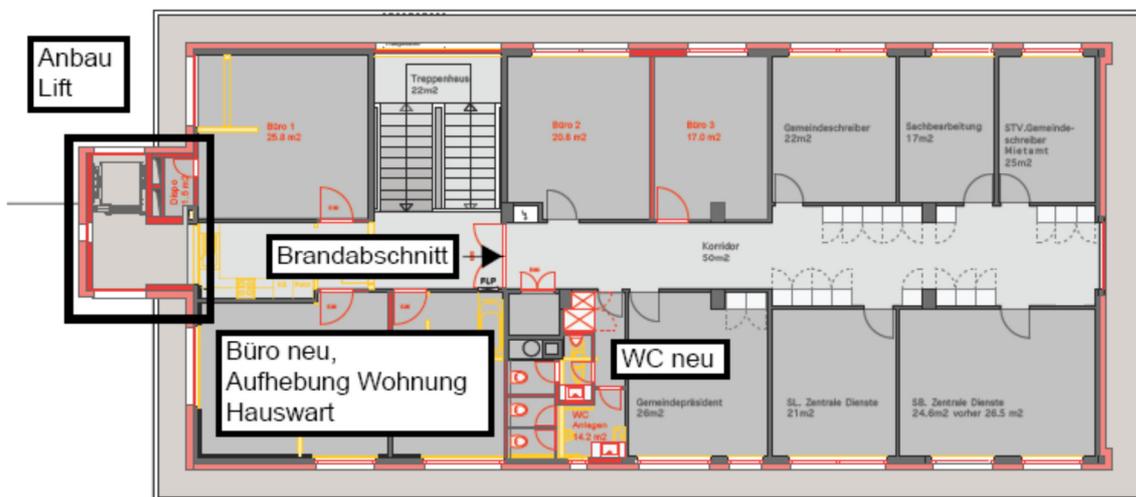
Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425verpflichtungs_kredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	9 von 16

Grundriss Erdgeschoss

Sitzungszimmer im EG Bereich Nebentrakt mit externem Zugang



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

11. V2.1 Ausbau Untergeschoss Nebentrakt

Mit dieser Variante soll die Möglichkeit von Raumgewinn bei zukünftigen Bedürfnissen aufgezeigt werden. Der unbeheizte Teil unter dem Nebentrakt kann zu Büros ausgebaut werden. Dafür muss allerdings die Bodenplatte abgesenkt werden, damit die Raumhöhe gewährleistet werden kann.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\verpflichtungs_kredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	10 von 16



Grundriss Untergeschoss

12. Kosten Sanierungsvarianten

Die Kosten für die Sanierungsvarianten wurden auf Grund von Richtofferten ermittelt (Genauigkeit ±15 %).

BKP	Arbeitsgattung		V1.1	V1.2	V1.3	V2.1
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	108'500	74'500	67'500	38'700
21	Rohbau 1	Fr.	360'000	291'800	288'800	50'300
22	Rohbau 2	Fr.	675'100	676'000	679'000	38'000
23	Elektroanlagen	Fr.	114'400	76'000	75'000	30'000
24	Heizung /Lüftung	Fr.	363'500	363'500	363'500	30'000
25	Sanitäranlagen	Fr.	44'000	42'000	48'500	0
26	Aufzüge	Fr.	70'000	70'000	70'000	0
27	Ausbau 1	Fr.	234'500	206'300	290'100	45'000
28	Ausbau 2	Fr.	220'600	113'900	130'400	34'500
29	Honorare	Fr.	369'800	308'000	321'900	80'800
4	Umgebung	Fr.	72'000	66'000	66'000	23'000
5	Baunebenkosten	Fr.	70'906	50'840	59'518	7'500
9	Ausstattung	Fr.	42'000	17'000	17'000	0
Total exkl. MWST		Fr.	2'745'306	2'355'840	2'477'218	377'800
MWST 8%		Fr.	219'624	188'467	198'177	30'224
Total inkl. MWST		Fr.	2'964'930	2'544'307	2'675'395	408'024

Subventionen / Beiträge Dritter

Bei Erreichen Minergie-Label:	Fr. 60.00 / m ² Energiebezugsfläche	Fr. 102'000
Gebäudeprogramm:	Fr. 15.00 / m ² gedämmte Fläche	Fr. 18'000
	Fr. 40.00 / m ² Fensterfläche	Fr. 16'000
Total		<u>Fr. 136'000</u>

13. (Personelle) und finanzielle Auswirkungen13.1 Übersicht der Kosten

	<i>in Franken</i>	Neubau	San. V1.1	San. V1.2	San. V1.3	San. V2.1
Bruttokosten		6'310'000	2'964'930	2'544'307	2'675'395	408'024
Beiträge Dritter		136'000	136'000	136'000	136'000	
Nettokosten		6'174'000	2'828'930	2'408'307	2'539'395	408'024

Die Kostenermittlungen basieren auf dem Baupreisindex Espace Mittelland für den Hochbau mit Stand 124,5 im April 2011. Die Basis 100 ist vom Oktober 1998.

13.2 Folgekosten (gemäss geltendem Recht)

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung (BSG 170.111) ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

In den ersten sechs Jahren nach Vollendung des Projektes (Neubau) wird die Laufende Rechnung wie folgt belastet:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<i>in 1'000 Franken</i>						
<i>Kapitalkosten</i>						
Abschreibungen (10 % auf Restbuchwert)	15	214	608	534	480	432
Zinsen (Zinssatz: 2.75%)	4	59	167	147	132	119
<i>Betriebsfolgekosten / -erträge</i>						
neue wiederkehrende Kosten	0	0	0	16	16	16
Folgeerträge / wegfallende Kosten	0	0	0	0	0	0
TOTAL Folgekosten pro Jahr	19	273	775	697	628	567

Die Folgekosten werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 498'000.00 pro Jahr betragen. Im Investitionsplan ist für die Jahre 2012 bis 2014 ein Totalbetrag von Fr. 5'250'000.00 enthalten. Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Projekt – aus Sicht Steuerhaushalt – teilweise fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltgleichgewicht in gesetzlicher Hinsicht bleibt erhalten. Dies trifft finanzrechtlich auch dann zu, wenn die Steueranlage ab 2013 nicht erhöht wird, obwohl in den Planjahren mit einer negativen Selbstfinanzierung zu rechnen ist (Konsumaufwand müsste gemäss Planrechnungen in geringem Ausmass fremdfinanziert werden).

13.3 Kalkulatorische Folgekosten

Folgekostenberechnung

(analog Folgekostenausweis AGG, Kanton Bern)

Objekt:

Gemeindeverwaltung Neubau vs. Sanierung

	Neubau <i>Mingerie P</i>	Sanierung <i>Var. V1.1</i>
Investitionskosten	6'310'000.00	2'965'000.00
<i>GVB-Wert (IST)</i>	<i>6'310'000.00</i>	<i>4'362'400.00</i>
A Betriebliche Folgekosten (Basis: GVB-Wert)		
A1 Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Reinigung)	2.00%	2.00%
A2 Instandhaltung (Werterhalt)	<u>0.80%</u>	<u>2.00%</u>
Total in %	2.80%	4.00%
A Total betriebliche Folgekosten in CHF	176'680.00	174'496.00
B Kapitaldienst (Basis: Investitionskosten ./ Subventionen)	<i>6'174'000.00</i>	<i>2'829'000.00</i>
B1 Abschreibung (Dauer in Jahren)	40	20
Abschreibungssatz (linear)	2.50%	5.00%
Abschreibung in CHF	154'350.00	141'450.00
B2 Zins (auf 50% der Investitionskosten)		
Zinssatz	2.75%	2.75%
Zinskosten p.a. in CHF	84'892.50	38'898.75
B Total Kapitaldienst in CHF	239'242.50	180'348.75
TOTAL KALKULATORISCHE FOLGEKOSTEN pro Jahr	416'000.00	355'000.00

(gerundet auf Tsd CHF)

Bemerkungen

- A2 Die nicht sanierte Gebäudetechnik wird bei der Sanierungsvariante mit einem höheren Wert bei der Instandhaltung berücksichtigt
- B1 Die Nutzungsdauer ist bei der Sanierungsvariante tiefer, da nicht das ganze Gebäude saniert wird bzw. die sanierten Teile eine kürzere Lebensdauer als die Gebäudesubstanz aufweisen.

Die kalkulatorischen Folgekosten pro Jahr liegen beim Neubau um Fr. 61'000.00 höher gegenüber der Sanierungsvariante V1.1.

14. Stellungnahme der Baukommission

Die Baukommission befürwortet mehrheitlich die Sanierung des Verwaltungsgebäudes. Wesentliche Bauteile des Gebäudes sind noch nicht an ihrem Lebensende angelangt und nach wie vor in gutem Zustand. Das Verwaltungsgebäude besticht durch seine zeitlose Architektur und seine funktionelle Aufteilung. Es dient dem Verwaltungsbetrieb nach wie vor sehr gut und kann mit einigen Anpassungen (Sitzungszimmer) auch die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse bestens abdecken. Es kann nicht sein, dass ein Gebäude alle 50 Jahre neu erstellt werden muss. Die Baukommission spricht sich für eine Kombination der Varianten V1.1 (Sanierungsprojekt vom Februar 2010) und V1.3 (Sitzungszimmer im Erdgeschoss) aus. Sie beantragte dem Gemeinderat einen Verpflichtungskredit im Betrag von Fr. 2'965'000.00 für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes.

15. Stellungnahme der Finanzkommission

Vorbemerkung: Die Finanzkommission hat bei der Beratung des Geschäftes für den Neubau die Kosten für den Minergie-Standardbau (5,85 Mio. Franken) berücksichtigt und nicht die Kosten für den beantragten Neubau in Minergie P (6,31 Mio. Franken).

Für die Beurteilung der beiden Hauptvarianten (Neubau vs. Sanierung V1.1) ist die Folgekostenberechnung gemäss ordentlicher Folgekostenberechnung (mit degressiven Abschreibungen; vgl. Kapitel 13.2) nicht zweckmässig. Ferner sind bei der Sanierungsvariante spätere Instandsetzungsmassnahmen (z.B. Gebäudetechnik) nicht enthalten. Aus diesem Grund wird für die Beurteilung der beiden Varianten eine kalkulatorische Folgekostenberechnung (vgl. Kapitel 13.3) herangezogen. Darin wurde dem höheren Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf bei der Variante Sanierung Rechnung getragen.

Der Variantenentscheid (Neubau oder Sanierung) fällt auch nach Kenntnisnahme der kalkulatorischen Folgekosten schwer. Die beiden Varianten unterscheiden sich vor dem Hintergrund des Investitionsvolumens nur unwesentlich (jährlich Fr. 26'000.00). Die Finanzkommission verzichtet auf die Abgabe einer Empfehlung.

16. Nachhaltigkeitsbeurteilung

Die Sanierungsvariante V1.1 (Sanierungsprojekt vom Februar 2010) und der Neubau wurden mit dem Berner Nachhaltigkeitskompass auf ihre Nachhaltigkeit überprüft. Dabei diente das heutige Verwaltungsgebäude als Basis.

Dem Berner Nachhaltigkeitskompass wird das in der Schweiz verankerte Verständnis von nachhaltiger Entwicklung zu Grunde gelegt. Demnach unterscheidet man drei gleichwertige Dimensionen einer nachhaltigen Entwicklung, nämlich die ökologische, die wirtschaftliche und die gesellschaftliche Dimension.¹

In der Beurteilung der einzelnen Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft heben sich die Vor- und Nachteile der beiden Varianten auf. Somit ist auch das Endergebnis bezüglich Nachhaltigkeit fast identisch. In beiden Fällen gibt es aber eine deutliche Verbesserung zum Ist-Zustand zu verzeichnen.

Wichtigste Abweichungen der Varianten

NE-Dimension	Neubau	Sanierungsprojekt V1.1
Umwelt	Geringerer Energiebedarf durch erhöhte Minergie-Anforderungen für Neubau.	Kein Anfall von Abbruchmaterial von Bauteilen, welche noch in gutem Zustand sind.
Wirtschaft	Grösserer Auftragsvolumen für Dritte (Privatwirtschaft) führt zu einem volkswirtschaftlichen Mehrnutzen.	Geringere Investitionskosten haben einen positiven Einfluss auf die Schuldenentwicklung der Gemeinde.
Gesellschaft	keine Unterschiede	keine Unterschiede

¹ vgl. Leitfaden Berner Nachhaltigkeitskompass, Amt für Umweltkoordination und Energie des Kantons Bern, www.be.ch/kompass/

17. Bewertung der Varianten durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat sich an seiner Klausur vom Mai 2011 eingehend mit den verschiedenen Varianten befasst. Die Sanierungsvarianten wurden an Hand von vorgängig durch den Gemeinderat definierten Kriterien und deren Gewichtung² bewertet. Das gleiche Vorgehen wurde für die Standortwahl eines allfälligen Neubaus durchgeführt.

Die ursprüngliche Sanierungsvariante (V1.1) wird nach wie vor als die beste Lösung im Fall einer Sanierung betrachtet. Der erzielbare Mehrnutzen ist im Vergleich mit den Mehrkosten bei den weniger umfangreichen Varianten höher zu gewichten.

Für die Lage eines Neubaus wurde der heutige Standort (an Stelle von heutigem Gebäude / heutigem Gebäude vorgelagert) mit dem Standort neben dem Werkhof (Lättere) verglichen³. Dabei wurde die heutige Lage als ideal angesehen. Aus Kostengründen muss der Neubau dem heutigen Gebäude vorgelagert werden, damit während der Bauphase keine grossen Provisorien nötig sind. Nach dem Bezug des Neubaus wird die bestehende Liegenschaft abgerissen.

Der Gemeinderat kommt nach eingehendem Studium aller Varianten und Abklärungen zum Schluss, dass die Vorteile (Energiebedarf, Gebäudesicherheit, durchgehende Behindertengängigkeit, effiziente Betriebsabläufe, Raumreserve) eines Neubaus überwiegen.

Bei der Sanierungslösung bleiben viele Gebäudeteile, insbesondere auch ein Grossteil der Haustechnik in einem alten Zustand. Zukünftige Sanierungsinvestitionen sind hier absehbar aber nicht planbar. Es besteht ein unkalkulierbares Risiko für Folgeinvestitionen sowohl bezüglich Kosten als auch bezüglich Zeitpunkt.

Ein Neubau kann optimal auf die heutigen Bedürfnisse abgestimmt werden und bietet die Möglichkeit in allen Belangen eine den betrieblichen Bedürfnissen angepasste Situation zu schaffen. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch für die Behördenmitglieder können die nach heutigem Stand besten Arbeitsbedingungen geschaffen werden.

Obschon auch der Neubau zu einer Beeinträchtigung des Verwaltungsbetriebs während der Bauzeit führt, sind die Emissionen und Einschränkungen bei einer Sanierung des bestehenden Gebäudes umfangreicher und störender.

18. Schlussbemerkungen des Gemeinderates

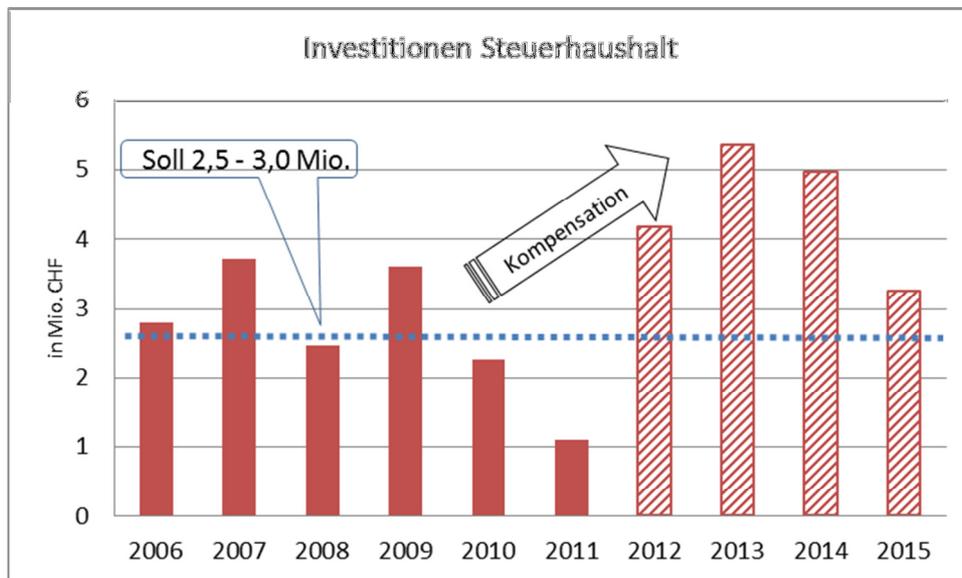
Die Projektrealisierung erfolgt beinahe zeitgleich mit der Sanierung der Mehrzweckhalle. Dies wird zu einer erhöhten Investitionstätigkeit in den Jahren 2013 bis 2014 führen. Da jedoch die Investitionen in den Jahren 2010 und 2011 deutlich unter der angestrebten Grösse blieben und die Ergebnisse der Laufenden Rechnungen in den letzten Jahren positiv ausgefallen sind, ist das zeitliche Zusammentreffen dieser kommunalen Grossprojekte aus finanzpolitischer Sicht weniger nachteilig, als wenn andernfalls kein finanzielles Polster hätte angelegt werden können.

² Kriterien (Gewichtung) für die Bewertung der Sanierungsvarianten: Kosten (45%), Energieeffizienz (22%), Behindertengängigkeit (5%), Raumreserve (7%), Organisation Sitzungszimmer (13%), Gestaltung Empfang (5%), Dusche für Personal (2%), Gebäude- und Personensicherheit (1%).

³ Kriterien (Gewichtung) für die Bewertung des Standortes Neubau: Kosten (50%), Zentralität / Akzeptanz (22%), Anschluss öffentlicher Verkehr (9%), ortsplannerische Qualität (12%), Folgenutzung / Ertrag aus Verkauf (7%).

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\verpflichtungs_kredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	15 von 16

Wie aus nachfolgender Grafik ersichtlich ist, wurde das angestrebte Investitionsvolumen in den letzten beiden Jahren zu Lasten des steuerfinanzierten Haushaltes nicht vollständig beansprucht. Die Minderinvestitionen stehen in den kommenden Jahren für die Finanzierung der Mehrinvestitionen zur Verfügung (Kompensation).



Beim vorgeschlagenen Neubauprojekt handelt es sich um einen Zweckbau ohne Luxus. Der Neubau soll eine weiterhin gut funktionierende und bürgernahe Gemeindeverwaltung sicherstellen, die mit motivierten Mitarbeitenden und zweckmässigen Einrichtungen und Arbeitsmitteln einwandfreie Dienstleistungen auf effiziente Art und Weise für die Bevölkerung erbringt.

19. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

A In eigener Kompetenz

Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

B Zuhanden der Volksabstimmung

Der Verpflichtungskredit für den Neubau des Verwaltungsgebäudes im Betrag von Fr. 6'310'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto Nr. 090.503.01) wird bewilligt.

Zollikofen, 19. März 2012

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN


Kurt Jörg
Vizepräsident


Roland Gatschet
Sekretär

Beilage

– Botschaftsentwurf

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2012	g:\00_daten\01_präsidentales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\verpflichtungskredit.ggr.docx	22.03.2012 09:09 / bd	1.2	16 von 16