

Botschaftsentwurf

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger der Einwohnergemeinde Zollikofen

Neubau Verwaltungsgebäude; Verpflichtungskredit

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Verwaltungsgebäude der Gemeinde Zollikofen an der Wahlackerstrasse 25 wurde im Jahre 1963 gebaut. Erheblicher Investitionsbedarf in die Liegenschaft hat zu einer umfassenden Neubeurteilung und der Ausarbeitung eines Neubauprojektes geführt. Ein Neubau in Minergie-P kann optimal auf die heutigen Bedürfnisse abgestimmt werden und bietet die Möglichkeit in allen Belangen eine den betrieblichen Bedürfnissen angepasste Situation zu schaffen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt mit ... gegen ... Stimmen, dem Verpflichtungskredit von Fr. 6'310'000.00 zuzustimmen.

2. Ausgangslage

Die Fassaden des Verwaltungsgebäudes sind bis heute in ihrem ursprünglichen Zustand. Die Aussenwände weisen eine Isolation von maximal 3 cm auf und die Fenster sind undicht. Der Energieverbrauch übersteigt den Soll-Wert von vergleichbaren Objekten um 100%. Eine umfassende Erneuerung der Fassade ist daher nötig. Zusätzlich muss die bestehende 20-jährige Gasheizung ersetzt werden.

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

Das Brandschutzkonzept entspricht nicht mehr den heutigen Normen und muss baulich angepasst werden.

Ausserdem besteht Bedarf an zusätzlichen, grösseren und flexibel nutzbaren Sitzungszimmer für die Verwaltung und Behörden.

All dies führt zu einem erheblichen Investitionsbedarf in die bestehende Liegenschaft. Trotzdem würden etliche Gebäudeteile (insbesondere die Haustechnik) auch nach einer Sanierung in einem alten Zustand bleiben.

3. Neubau oder Sanierung

Nebst verschiedenen Sanierungslösungen wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau erstellt. Obschon der Neubau zu einer doppelt so hohen Investition führt, betragen die jährlichen kalkulatorischen Folgekosten nur 61'000 Franken mehr. Der Variante Neubau mit höheren Kapitalfolgekosten (Zinse und Abschreibungen) stehen bei der Variante Sanierung höhere Instandsetzungskosten (Folgeinvestitionen) gegenüber.

	Sanierung		Neubau	
Investitionskosten	Fr.	2'965'000.00	Fr.	6'310'000.00
kalkulatorische Folgekosten pro Jahr	Fr.	355'000.00	Fr.	416'000.00

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

Der Grosse Gemeinderat kommt nach eingehendem Studium aller Varianten und Abklärungen zum Schluss, dass die Vorteile (Energiebedarf, Gebäudesicherheit, durchgehende Behindertengängigkeit, effiziente Betriebsabläufe, Raumreserve) eines Neubaus überwiegen. Daher ist ein Neubau nach dem aktuellen Stand der Technik und Kenntnisse die bessere Lösung für alle Beteiligten. 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 (Zeitpunkt, Umfang, Kosten) für Folgeinvestitionen.

Ein Neubau kann optimal auf die heutigen Bedürfnisse abgestimmt werden und bietet die Möglichkeit in allen Belangen eine optimale 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.

4. Projekt

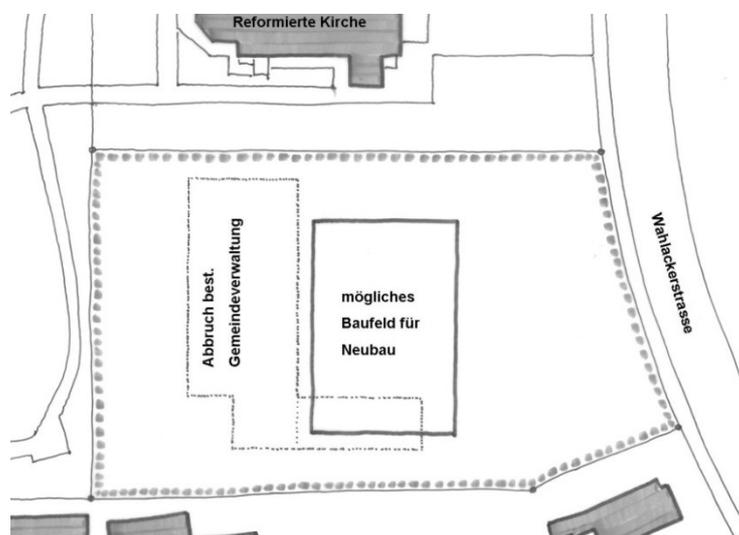
Für die Prüfung eines Neubaus wurde ein Musterprojekt ausgearbeitet. Dies dient lediglich zur Ermittlung der benötigten Flächen und damit zur Ausarbeitung einer Kostenschätzung. Als Basis dienten das heutige Raumangebot und die Richtlinien des Kantons an Büroflächen. Nach der Volksabstimmung müsste in 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 den Minergie-P-Standard. Es ist vorgesehen die komplette Innenausstattung – soweit nötig – neu zu beschaffen.

Die Bruttogeschossfläche des Musterprojektes beträgt ca. 1'800 m². Das heutige Verwaltungsgebäude weist 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.

5. Standort

Der heutige Standort der Gemeindeverwaltung wird nach wie vor als ideal angesehen. 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.



6. Finanzielles

Kostenschätzung

Die Kosten wurden auf Grund eines Musterprojektes durch das beauftragte Architekturbüro geschätzt. Für die wichtigsten Arbeitsgattungen wurden Offerten bei Unternehmungen eingeholt.

Grundstück (Bereinigung Dienstbarkeiten)	Fr.	20'000
Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche / Architekturwettbewerb)	Fr.	330'000
Gebäude (Rohbau / Installationen / Ausbau / Honorare)	Fr.	5'060'000
Umgebung (Gartenanlage)	Fr.	330'000
Baunebenkosten (Bewilligungen / Kopien)	Fr.	120'000
Ausstattung (Mobilier / Arbeitsplatzbeleuchtung)	Fr.	450'000
<hr/>		
Total inkl. MWST	Fr.	6'310'000

Es ist mit einem Förderbeitrag Minergie-P des Kantons in der Höhe von 136'000 Franken zu rechnen.

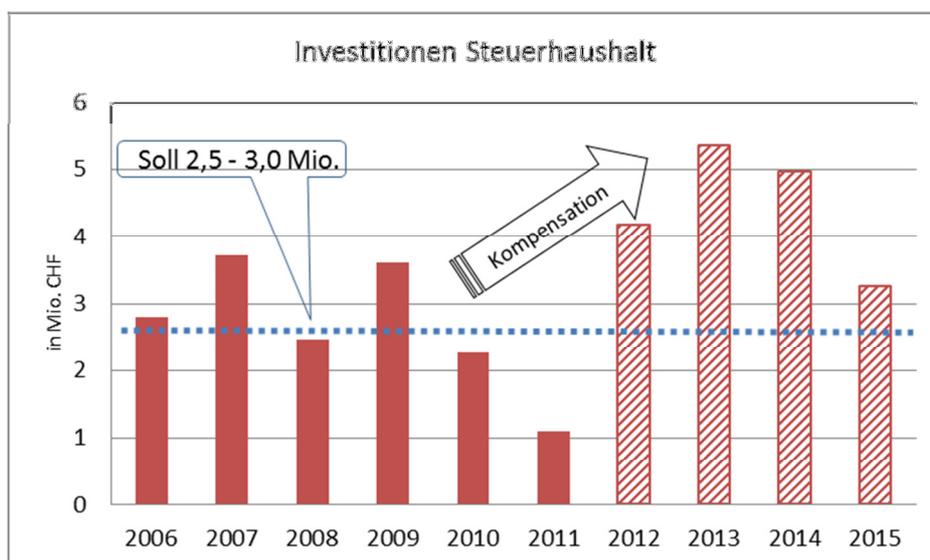
Folgekosten

Die vorschriftsgemäss anfallenden Folgekosten (Abschreibungen, Zinse) werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 498'000.00 pro Jahr betragen.

Finanzierung, Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht

Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Projekt grösstenteils fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltgleichgewicht bleibt jedoch erhalten. 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 ebenfalls 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.

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).



7. Pro und Contra Argumente des Gemeindeparlaments

8. Antrag

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ... Ja gegen ... Nein (*anwesende Ratsmitglieder: ...*) zu

b e s c h l i e s s e n :

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, 25. April 2012

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Der Präsident:

Hans Peter Baumann

Der Sekretär:

Roland Gatschet