

Botschaft

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger
der Einwohnergemeinde Zollikofen

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

Sonntag, 17. Juni 2012

Abstimmungszeiten

Sonntag 10.00 – 12.00 Uhr

Wahl- und Abstimmungslokale

Aula Sekundarschulhaus

Schulhaus Steinibach

Die Stimmberechtigten können nach freier Wahl in einem dieser Lokale stimmen.

Abstimmungsvorlagen

Sanierung Verwaltungsgebäude; Verpflichtungskredit

Sanierung Verwaltungsgebäude; Verpflichtungskredit

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Verwaltungsgebäude der Gemeinde Zollikofen an der Wahlackerstrasse 25 wurde im Jahre 1963 gebaut. Eine Fassadensanierung ist wegen des altersbedingten Zustandes und aus energietechnischer Sicht dringend notwendig. Zudem soll mit dem vorliegenden Projekt der Sanierung das gesamte Gebäude behindertengerecht erschlossen und an die Bedürfnisse der heutigen Zeit angepasst werden.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt mit 34 gegen 0 Stimmen, dem Verpflichtungskredit von Fr. 2'965'000.00 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 Sitzungszimmern für Verwaltung und Behörden.

All dies führt zu einem erheblichen Investitionsbedarf in die bestehende Liegenschaft. Nicht saniert werden insbesondere die Haustechnik und weite Teile des Innenausbaus.

3. Sanierung oder Neubau

Nebst verschiedenen Sanierungslösungen wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau erstellt. Der Neubau würde zu einer doppelt so hohen Investition führen und die jährlichen kalkulatorischen Folgekosten würden 61'000 Franken mehr betragen. Der Variante Neubau mit höheren Kapitalfolgekosten

(Zinsen und Abschreibungen) steht die Variante Sanierung mit höheren 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 Sanierung des bestehenden Verwaltungsgebäudes die insgesamt bessere Lösung darstellt.

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 gut und kann mit einigen Anpassungen (u.a. Verlegung der Sitzungszimmer in das Erdgeschoss) auch die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse abdecken.

4. Projekt

Das Architekturbüro Burkhard, Bissig und Partner AG aus Muri wurde als Sieger in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren mit der phasenweisen Bearbeitung des Sanierungsprojektes betraut.

Der Zeitplan sieht vor, die Sanierung zwischen Frühling und Herbst 2013 mit einer Dauer von acht Monaten durchzuführen. Der Betrieb der Gemeindeverwaltung wird während dieser Zeit an Ort und Stelle aufrechterhalten.

Gebäudehülle

Im Vordergrund steht die energietechnische Sanierung des gesamten Gebäudes im Minergie-Standard. 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.

Die Fassaden werden mit einer Aussenwärmehülle isoliert und sämtliche

Fenster werden ersetzt. Die Decke über dem unbeheizten Teil des Untergeschosses wird ebenfalls isoliert. Das Dach wurde bereits früher erneuert und erfüllt die geforderten Kriterien bereits. Im zweiten Obergeschoss wird die zurückversetzte Fassade bis zur Aussenkante des darunter liegenden Geschosses verschoben. Das darüber liegende Dach weist bereits heute einen genügenden Dachvorsprung aus. Dadurch entsteht eine durchgehende Gebäudehülle, was sich auch wieder positiv auf den Energieverbrauch auswirkt.

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. Das Gebäude wird im Sanierungsbereich den heutigen Normen und Brandschutzvorschriften angepasst.

Behindertenzugänglichkeit

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

Raumgewinn/Raumreserve

Verbunden mit dem Lift wird im Unter- und Erdgeschoss ein kleiner Anbau realisiert. Im Untergeschoss kann somit der vorhandene Mangel an Archivierungsraum gedeckt werden. Im Erdgeschoss wird der Eingangsbereich erweitert und somit ein freundlicher und transparenter Empfang geschaffen.

Die im 2. Obergeschoss eingebaute Hauswartswohnung wird aufgehoben. Dadurch und dank dem Versetzen der Fassade resultiert ein Raumgewinn von rund 140 m². Dort werden Büroräume eingebaut, welche sich bisher im Erdgeschoss befanden. Die Sitzungszimmer werden neu im Erdgeschoss realisiert. So können diese auch für externe Benutzer ausserhalb der Büroöffnungszeiten zugänglich gemacht werden. Der Bedarf an einem grossen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Sitzungszimmer kann gedeckt werden. Ausserdem dient der Raumgewinn zur Sicherung von minimalen Raumreserven für die kommenden Jahre.

5. Finanzielles

Kostenschätzung

Die Kosten wurden auf Grund einer Planungsstudie durch das beauftragte Architekturbüro geschätzt ($\pm 15\%$). Für die wichtigsten Arbeitsgattungen wurden Offerten bei Unternehmungen eingeholt.

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	117'000.–
Gebäude	Fr.	2'650'000.–
Umgebung	Fr.	77'000.–
Baunebenkosten	Fr.	76'000.–
Ausstattung	Fr.	45'000.–
<hr/>		
Total inkl. MWST	Fr.	2'965'000.–
<hr/>		

Es ist mit einem Förderbeitrag Minergie des Kantons und mit Beiträgen aus dem Gebäudeprogramm in der Höhe von total 136'000 Franken zu rechnen.

Folgekosten

Die vorschriftsgemäss anfallenden Folgekosten (Abschreibungen, Zinsen) werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 232'000.00 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 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 verkraftbar.

6. Antrag

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 34 Ja gegen 0 Nein bei 1 Enthaltung (anwesende Ratsmitglieder: 36, Vorsitz stimmt nicht mit) zu

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

Der Verpflichtungskredit für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes im Betrag von Fr. 2'965'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto Nr. 090.503.01) wird bewilligt.

Zollikofen, 25. April 2012

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Hans Peter Baumann	Roland Gatschet
Präsident	Sekretär



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss