

Innenraumsanierung Gemeindeverwaltung mit Verlegung Bibliothek, Verpflichtungskredit

Worüber wird abgestimmt?

Im Jahr 1982 wurde an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung dem Baukredit über CHF 11 Mio für den Neubau der Gemeindeverwaltung mit Gemeindezentrum zugestimmt. Der Bau wurde 1985 fertiggestellt und im Jahr 1987 konnten die Räumlichkeiten der Verwaltung im Zentrum bezogen werden.

Als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort ist Urtenen-Schönbühl seit dem Neubau Zentrum nochmals gewachsen und mit aktuell rund 6'500 Einwohnerinnen und Einwohnern nimmt die Gemeinde eine zentrale Funktion als Bindeglied zwischen Stadt und Land wahr. Neben den eigentlichen Verwaltungsräumlichkeiten sind in der gemeindeeigenen Liegenschaft auch das Restaurant Piazza, der Zentrumssaal und die Bibliothek angesiedelt.

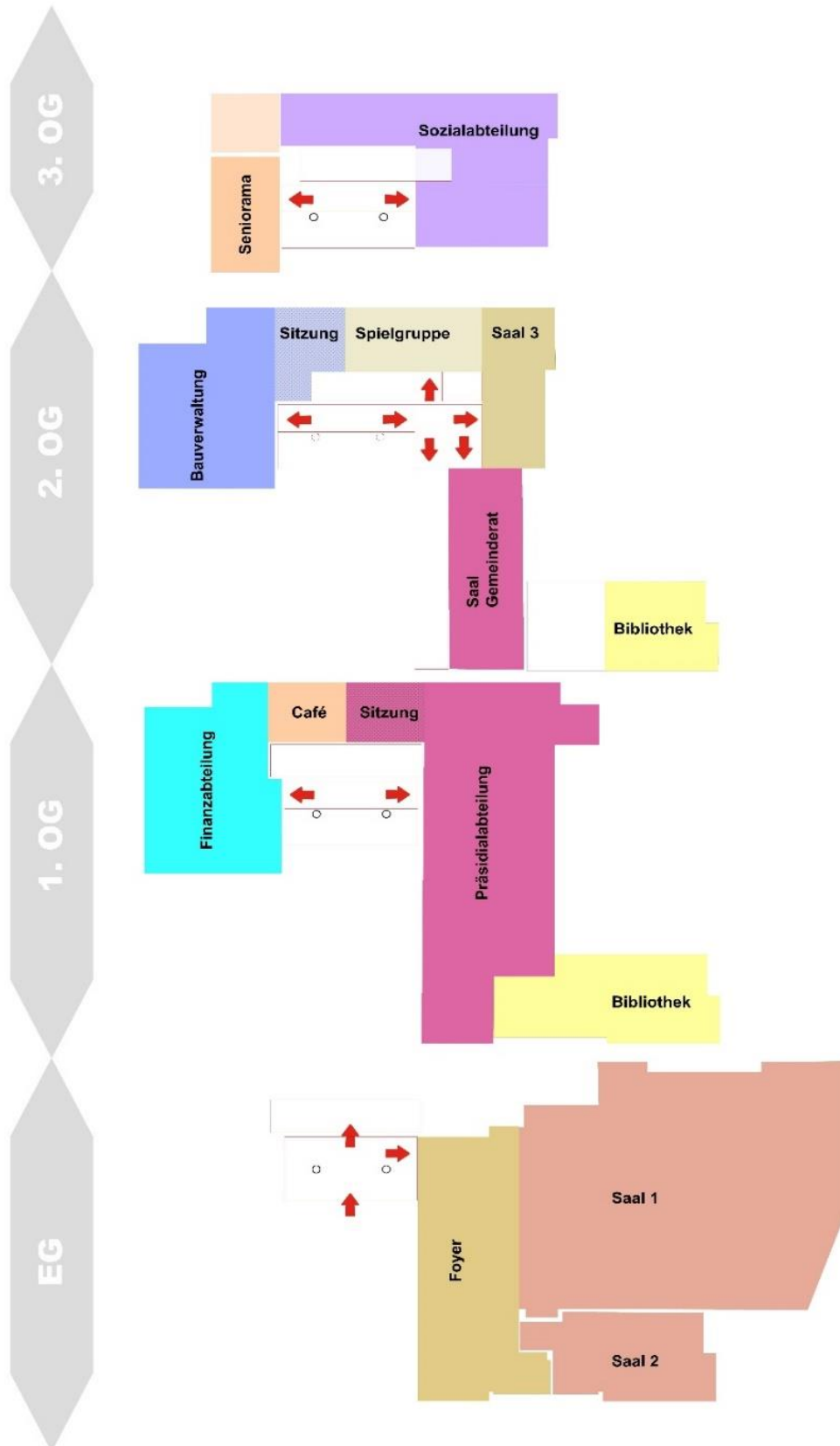
Seit dem Bezug der Räumlichkeiten sind mehr als 30 Jahre vergangen. Seither sind auf Grund der Entwicklung und des Wachstums der Gemeinde auch Veränderungen in Bezug auf Arbeitsplätze und Nutzungsansprüche innerhalb der Verwaltung und den öffentlichen Institutionen in normalen und besonderen Lagen zu berücksichtigen.

Auf Basis eines Vorprojekts mit Kostenschätzung wurde ein Erneuerungs- und Sanierungskonzept für die Innenräume in der bestehenden Gemeindeverwaltung erarbeitet. In einer zweiten Phase wurde zudem der Handlungsbedarf hinsichtlich einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle erfasst.

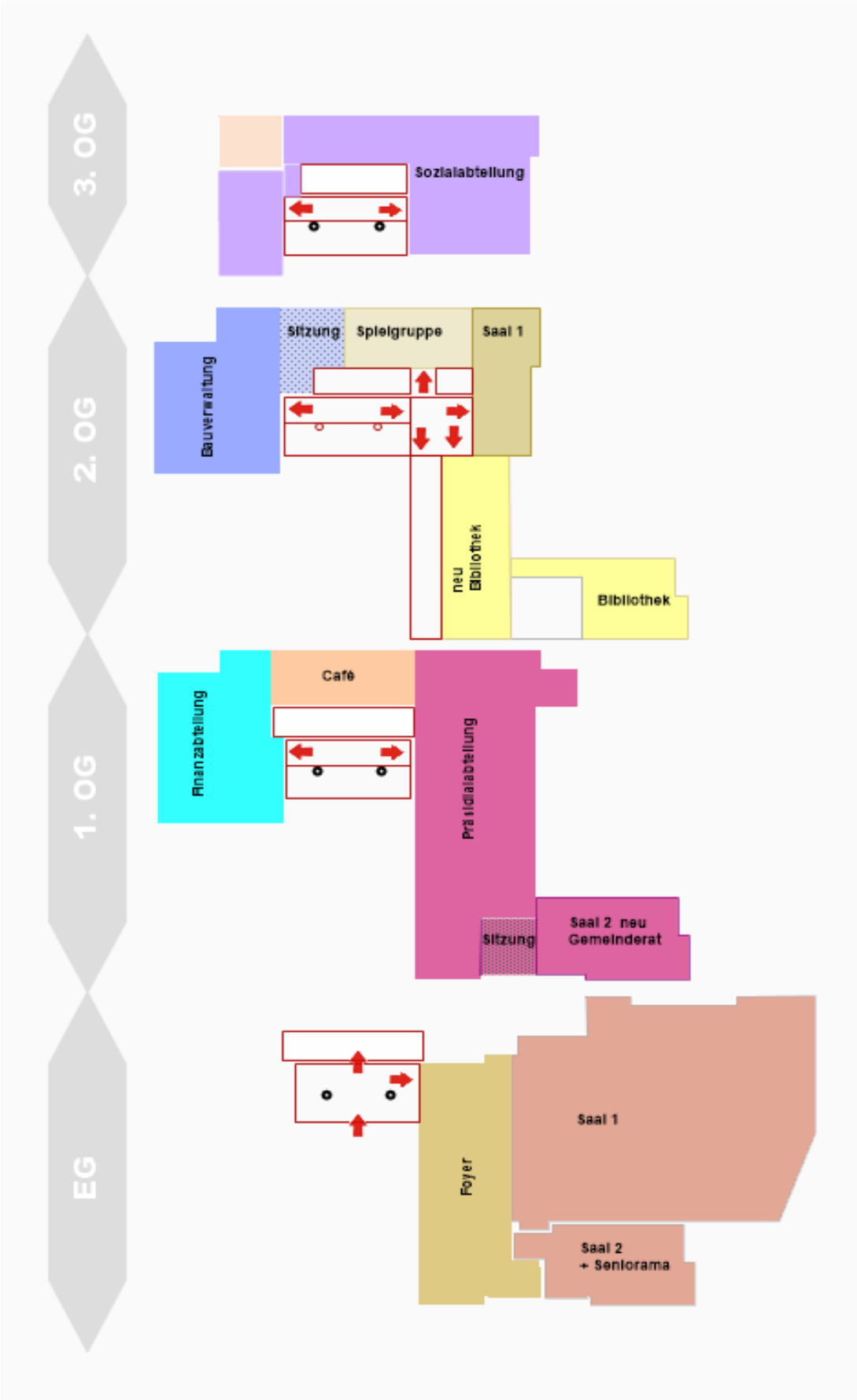
Das vorliegende Projekt stellt sowohl die vielseitigen Ansprüche an ein zukunftsorientiertes Haus wie auch an einen umsichtigen Umgang mit den öffentlichen Geldern sicher. Der für eine Innenraumsanierung der Gemeindeverwaltung mit Bibliothek erforderliche Verpflichtungskredit fällt gemäss Art. 41 Abs. 1 Bst. e der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung und ist mit netto Fr. 1'720'000 veranschlagt. Diese Investition ist in der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Raumnutzung

Die Nutzung des Gebäudes präsentiert sich wie folgt:
Heute



Künftige Nutzung:





Notwendigkeit einer Innenraumsanierung

Das Gemeindehaus ist das öffentlichste Haus, das es gibt. Es bietet vielseitige Dienstleistungen für die Bevölkerung sowie Raum für politische und gesellschaftliche Zusammenkünfte. In diesem Sinne soll das Gemeindehaus ein zeitgemässer, einladender und der Bedeutung angepasster Ort sein.

Über mehr als 30 Jahre sind die Aufgaben der Gemeindeverwaltung gewachsen und haben sich verändert, sowohl an der Zahl wie in der Komplexität. In dieser Zeit ist das Verwaltungsgebäude nicht nur energetisch, sondern auch in Bezug auf die Gestaltung der Arbeitsabläufe in die Jahre gekommen. Zentrale Aspekte bilden dabei der hindernisfreie Zugang zu den öffentlichen Räumen, ein zeitgemäßes Sicherheitskonzept sowie eine optimale Nutzung der bestehenden Synergien im Haus.

Bereits vor einigen Jahren wurde erkannt, dass sich der grosse Publikumsverkehr in der heutigen Schalteranlage negativ auf die offenen Büroarbeitsplätze auswirkt und die erforderliche Raumorganisation und die Diskretion nicht mehr gewährleistet sind. Zusätzlich sind die Raumakustik und die Beleuchtung in etlichen Räumen ungenügend. Da die Bibliothek heute keinen Lift hat, führt der behindertengängige Zugang durch die Verwaltung, dies erschwert eine bessere Raumlösung.

Im Jahr 2016 wurde das Projekt «Innenraumsanierung Gemeindeverwaltung» gestartet. Dabei wurden die heutige Gebäudenutzung analysiert und verschiedene zukünftige Nutzungsvarianten geprüft. Der Gemeinderat hat im Grundsatz entschieden, an der heutigen abteilungsweisen Organisation der Gemeindeverwaltung festzuhalten, so dass die Besucher der Abteilungen auch in Zukunft an den heutigen Standorten direkt empfangen werden können. Dabei sollen eine klare Trennung der öffentlichen und gemeindeinternen Nutzung angestrebt und gleichzeitig die Nutzung der Sitzungsräume optimiert werden.

	bisherige Nutzung	zukünftige Nutzung
Untergeschoss	Zugang von Einstellhalle	Zugang von Einstellhalle
	Sanitärräume	Sanitärräume
Erdgeschoss	Haupteingang Verwaltung	Haupteingang Verwaltung
	Zentrumssaal	Zentrumssaal
	Postsäli	Postsäli/Seniorama
1. Obergeschoss	Präsidialabteilung	Präsidialabteilung
	Finanzverwaltung	Finanzverwaltung
1. Obergeschoss/Anbau	Bibliothek	Gemeinderatszimmer
2. Obergeschoss	Gemeinderatszimmer	Bibliothek
	Burgerratszimmer	Burgerratszimmer
	Raumreserve/Spielgruppe	Raumreserven/Spielgruppe
	Bauverwaltung	Bauverwaltung
		Sitzungszimmer
2. Obergeschoss/Anbau	Bibliothek	Bibliothek
3. Obergeschoss	Sozialdienst	Sozialdienst
	Sitzungszimmer/Seniorama	

Neu entsteht im 2. Obergeschoss ein Bereich, welcher mit Bibliothek, Spielgruppe, Burgerratszimmer und Sitzungsraum vorwiegend öffentlich genutzt wird. Im 1. und 3. Obergeschoss sind nur noch gemeindeinterne Nutzungen untergebracht. Das Seniorama benützt bereits heute das Postsäli mit, welches mit einer Teeküche und Schränken ausgestattet worden ist.

Alle Abteilungen bleiben an ihrem heutigen Standort, die Bibliothek im Bereich 1. OG wird mit dem Gemeinderatszimmer abgetauscht, dort besteht ein direkter Liftzugang. Zusätzlich kann der Balkon durch die Bibliothek genutzt werden. Mit einem neuen Durchgang wird der Raum mit der heutigen Empore verbunden. Dem Sicherheitsaspekt und Publikumsverkehr wird Rechnung getragen, indem keine Nutzungsdurchmischungen (Trennung von öffentlichen und verwaltungs-internen Nutzungen) mehr stattfinden.

Ist die Innenraumsanierung finanziell tragbar?

Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen (Gemeindegesezt und Gemeindeordnung) sorgt die Gemeinde für eine sorgfältige Bewirtschaftung und sparsame Verwendung der öffentlichen Gelder. Die Aufgabenerfüllung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel, mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und nach den Grundsätzen der Notwendigkeit, Wirksamkeit und Effizienz.

Mit der geplanten Innenraumsanierung wird der Publikumsverkehr aufgewertet und es erfolgen bauliche und technische Anpassungen an Räumen und Einrichtungen. Es kann ein direkter hindernisfreier Zugang zur Bibliothek geschaffen werden. Durch die Eliminierung von Publikumsverkehr im Bereich der Arbeitsplätze und eine Anpassung der Zutrittsberechtigung im Treppenhaus werden verhältnismässige Vorkehrungen im Sicherheitsbereich getroffen. Als Eigentümerin der Liegenschaft

ist die Gemeinde verpflichtet, das Gebäude zu unterhalten. Bei den geplanten Sanierungsarbeiten handelt es sich vorwiegend um werterhaltende Massnahmen in Verbindung zu einer optimierten Raumnutzung mit Verbesserung von Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und Hygienevorschriften.

Die Kosten liegen mit rund CHF 785.00 pro m² Geschossfläche (BKP 2) und CHF 310.00 pro m³ Gebäudevolumen (BKP 2) in einem angemessenen und vertretbaren Rahmen.

Die gesamten Investitionskosten betragen CHF 1'720'000. Daraus resultieren folgende jährliche Kosten:

Folgekosten in CHF 1'000	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kapitalkosten:						
Abschreibungen Gebäude, 3%	0	50	50	50	50	50
Abschreibungen Mobiliar, 10%	0	5	5	5	5	5
Zinsaufwand, 2%	8	30	34	34	34	34
Total Folgekosten	8	85	89	89	89	89

Vergleich: Ein Steueranlagezehntel entspricht aktuell rund CHF 870'000.

Auswirkungen auf das Haushaltsgleichgewicht: Diese Berechnung geht davon aus, dass die sanierten Räumlichkeiten der Verwaltung im Sommer 2022 bezugsbereit sein werden. Da es sich um eine reine Innenraumsanierung handelt, ergeben sich nebst den Zinsen und Abschreibungen keine zusätzlichen Betriebskosten.

Finanzplan: Das Projekt ist im Finanzplan 2020 – 2024 mit CH 2'250'000 enthalten. Seit der Finanzplanung wurde das Projekt ausgearbeitet, der heute vorliegende Kostenvoranschlag beträgt CHF 1'720'000. Laut Finanzplan sind die Folgekosten des Projekts ohne Steuererhöhung tragbar.

Projektbeschreibung

Die Massnahmen im bestehenden Gebäude beschränken sich grösstenteils auf den Ausbau und die Reorganisation der Innenräume. Die Gesamt- wie auch die energetische Fassadensanierung wie auch ein Fensterersatz sind im vorliegenden Projekt nicht geplant.

Der Handlungsbedarf hinsichtlich der energetischen Sanierung der Gebäudehülle wird in einem separaten Kapitel mit Zeitplan und Kostenschätzung dargestellt.

Vorgesehene Massnahmen

In allen Räumlichkeiten des 1. und 2. Obergeschosses werden die bestehenden Teppichböden mit einem neuen Belag ersetzt. Alle Oberflächen (Wand, Decke)

haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und sind zu erneuern. Ferner wird die bestehende Beleuchtung durch ein modernes Beleuchtungssystem, in der Regel mit Sensor gesteuert und mit LED ausgerüstet ersetzt (niedrige Energiekosten, lange Lebensdauer).

Erdgeschoss

Der Zugang zum Treppenhaus wird baulich angepasst, so dass eine minimale Überwachung und Zutrittsbeschränkung bedarfsgerecht und zielgerichtet gewährleistet werden kann.

1. OG

Die Schalteranlage in der Präsidialabteilung wird den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Vorgesehen ist eine optimale Trennung von Schalter- und Arbeitsbereichen, eine hellere Atmosphäre sowie die Möglichkeit für persönliche Kundengespräche. Am heutigen Standort der Bibliothek Bereich 1. OG wird neu neben der Gemeindeschreiberei das Gemeinderatszimmer angesiedelt.

2. OG

Im Bereich des heutigen Gemeinderatszimmers wird neu die Bibliothek platziert und mit einem Durchgang zur heutigen Empore verbunden. Dadurch kann die Bibliothek hindernisfrei besucht werden. Zusätzlich soll die Dachterrasse (Balkon) genutzt und der Vorraum durch den Einbau einer Glastür heller gestaltet werden.



Kosten

Die Kostenschätzungen (+/- 15 %) basieren auf einem generellen Baubeschrieb nach BKP 2001, gemäss nachfolgender Darstellung:

Erdgeschoss und Treppenhaus

BKP		Kosten in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	8'000
2	Gebäude	28'000
5	Baunebenkosten und Reserve	14'000
9	Ausstattung/Technik	30'000
	Total	80'000

1. Obergeschoss

BKP		Kosten in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	71'700
2	Gebäude	754'892
5	Baunebenkosten und Reserve	131'000
9	Ausstattung	18'000
	Total	975'592

2. Obergeschoss

BKP		Kosten in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	53'000
2	Gebäude	522'301
5	Baunebenkosten und Reserve	82'106
9	Ausstattung	0
	Total	657'407

Gesamtkosten

BKP		Kosten in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	132'700
2	Gebäude	1'305'193
5	Baunebenkosten und Reserve	227'106
9	Ausstattung	48'000
	Total	1'712'999

Energetische Sanierung

Das Architekturbüro TSAP AG hat unter Beizug eines Bauphysikers die Gebäudehülle der Verwaltungliegenschaft Zentrumsplatz 8 auf dessen Zustand untersucht.

Satteldach

Die heutigen energetischen Anforderungen bei Neubauten und Gebäudesanierungen werden nicht erfüllt. Die Sanierungskosten betragen rund CHF 533'000 und die Heizkosten könnten dadurch um etwas CHF 8'000 bis 10'000 pro Jahr reduziert werden. Das Satteldach ist jedoch noch in gutem Zustand, eine Sanierung drängt sich erst in ca. 30 – 40 Jahren auf.

Flachdächer

Die Lebensdauer ist bereits überschritten. Schäden sind noch keine erkennbar, es drohen jedoch bei Undichtigkeit Folgeschäden. Die Sanierungskosten betragen rund CHF 187'000 und werden in die kurz- und mittelfristige Unterhaltsplanung aufgenommen und mit der Innenraumsanierung (Bibliothek) koordiniert.

Aussenwand

Die bestehende Aussendämmung erfüllt die heutigen Energievorschriften, ist jedoch nicht mehr zeitgemäss, da heute tiefere U-Werte zur Anwendung kommen. Der Zustand ist jedoch grundsätzlich gut und eine Sanierung ist erst in 30 – 40 Jahren notwendig. Die Sanierungskosten werden auf rund CHF 600'000 beziffert. Eine Aufdämmung würde die Lebensdauer der vorhandenen Dämmung aus bauphysikalischen Gründen deutlich reduzieren, zudem würde durch das veränderte Erscheinungsbild das Gesamtbild der Zentrumsüberbauung beeinträchtigt. Aus ästhetischen Überlegungen sollte ein gesamter Neuanstrich in ca. 10 – 15 Jahren in Betracht gezogen werden.

Kunststofffenster

Die Kunststofffenster haben in etwa 10 Jahren ihre Lebensdauer erreicht. Ein Ersatz wird mittel- bis langfristig in Betracht gezogen. Die Sanierungskosten betragen rund CHF 1'066'000. Es ist mit geringfügigen Mehrkosten für Anpassungsarbeiten zu rechnen, wenn der Fensterersatz nicht gleichzeitig mit der Innenraumsanierung vorgenommen wird.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in den nächsten Jahren weitere Investitionen in das Verwaltungsgebäude erforderlich sein werden. Im Einzelnen sind dies:

kurzfristig (Unterhalt)	Sanierung Fugenabschlüsse und Sockelbleche Ersatz Heizungspumpen Sanierung Flachdächer
In 10 – 15 Jahren	Fensterersatz und Neuanstrich der Fassade, es muss mit Investitionen von rund CHF 1'200'000 gerechnet werden
In 30 – 40 Jahren	Ersatz der Aussendämmung und Sanierung Satteldach, aus heutiger Sicht betragen die Investitionen rund CHF 1'133'000.

Beurteilung des Gemeinderates

Mit der geplanten Innenraumsanierung verbunden mit der Anpassung der Raumnutzung können die vielseitigen Ansprüche an ein zukunftsorientiertes Haus sichergestellt werden. Das Projekt berücksichtigt neben den Bedürfnissen der Mitarbeitenden auch die Anforderungen an eine zeitgemässe öffentliche Nutzung. Sicherheitsrelevante Massnahmen werden in angemessener Weise zielgerichtet umgesetzt. Weiter kann mit dem vorliegenden Projekt (Erschliessung der Bibliothek) auf einen zusätzlichen Lifteinbau verzichtet werden.

Abgestützt auf die langfristig ausgerichtete Finanzpolitik ist diese Vorlage im Rahmen des mehrjährigen Investitionsprogramms ohne Steuererhöhung finanzierbar. Die Investition ist im Finanzplan berücksichtigt.

Auch die mittel- und längerfristig anstehenden energetischen Sanierungsmassnahmen sind aus heutiger Sicht im geplanten Zeitraum ohne Steuererhöhung finanzierbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die energetischen Sanierungsmassnahmen nach Ablauf der 16-jährigen Abschreibungsdauer («altes» Verwaltungsvermögen gemäss HRM2) frühestens ab dem Jahr 2030 umgesetzt werden.