

Botschaftsentwurf

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger der Einwohnergemeinde Zollikofen

Sanierung Verwaltungsgebäude; Verpflichtungskredit

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Verwaltungsgebäude der Einwohnergemeinde Zollikofen (Gemeindeverwaltung an der Wahlackerstrasse 25) wurde im Jahre 1963 erstellt. Eine Fassadensanierung ist vor allem 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 ... gegen ... Stimmen, dem Verpflichtungskredit von Fr. 2'780'000.00 zuzustimmen.

2. Zustand Gebäude

Mit kleinen jährlichen Investitionen wurden die Innenräume in zweckmässigem Zustand erhalten. Zudem wurden folgende Gebäudeelemente bereits saniert:

- 1992 - Erneuerung Flachdach Hauptgebäude mit Fotovoltaikanlage (9 kW Leistung) der Solargenossenschaft Zollikofen
 - Ölheizung mit Gasheizung ersetzt und Einbau eines Stahlkamins
- 1995 - Reorganisation, Umbau und Renovation der Gemeindeverwaltung (innere Verdichtung der Büroräumlichkeiten, Innensanierung mit teilweiser Neumöblierung)
- 2006 - Erneuerung Flachdach Nebentrakt (Bauverwaltung) nach Minergie-Standard mit Fotovoltaikanlage (6 kW Leistung) der Solargenossenschaft Zollikofen
- 2009 - Erneuerung der Schliessanlage

Die Fassaden befinden sich aber immer noch im ursprünglichen Zustand. Die Wände weisen eine Wärmedämmung von maximal 3 cm auf und die Fenster sind undicht. Insbesondere Eckbüros können im Winter kaum genügend beheizt werden. Der Energiebuchhaltung ist zu entnehmen, dass das Verwaltungsgebäude durchschnittlich 100% mehr Energie verbraucht als ein identisches Gebäude nach heutigem Standard.

Der Gebäudegrundraster lässt es jederzeit zu, Zwischenwände zu entfernen oder bauen und somit die Raumgrössen zu verändern. Das Verwaltungsgebäude konnte somit immer laufend den veränderten Bedürfnissen angepasst werden.

Das zweite Obergeschoss ist als Attika gebaut. Die Fassade ist auf allen vier Seiten zurückversetzt. Das Erdgeschoss ist via Umweg über den Seiteneingang behindertengerecht erschlossen. Die übrigen Geschosse sind nur über die Treppenanlage erreichbar.

3. Vorgesehene Sanierung

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

Im Vordergrund steht die energietechnische Sanierung des gesamten Gebäudes. Aus Kostengründen wird vorläufig auf den Ersatz der 18-jährigen Gasheizung mit einem alternativen Energieträger verzichtet. Dadurch wird der Minergie-Standard vorerst nicht erreicht. Ansonsten entspricht die Sanierung allen Minergie-Kriterien für Umbauten. Die Materialien sind nach Minergie-eco Standard ausgewählt. Die Fassaden werden mit einer Aussenwärmedämmung aus Steinwolle isoliert und sämtliche Fenster werden ersetzt. Die Decke über dem unbeheizten Teil des Untergeschosses wird ebenfalls mit Steinwolle isoliert. Das Dach wurde bereits früher erneuert und erfüllt die Kriterien bereits. Im zweiten Obergeschoss wird die zurückversetzte Fassade bis zur Aussenkante des darunter liegenden Geschosses verschoben. Das darüberliegende Dach weist bereits heute einen genügenden Dachvorsprung aus. Dadurch entsteht eine durchgehende Gebäudehülle, was sich auch wieder positiv auf den Energieverbrauch auswirkt.

Nebst den energietechnischen Massnahmen soll das Gebäude im Rahmen einer Gesamtsanierung den Bedürfnissen der heutigen Zeit angepasst werden. Das gesamte Gebäude wird mit einem Lift behindertengerecht erschlossen. Ausserdem ist auch der Haupteingang hindernisfrei und direkt erreichbar.

Verbunden mit dem Lift wird im Unter- und Erdgeschoss ein kleiner Anbau realisiert. Im Untergeschoss kann somit der vorhandenen 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 aufgegeben. Dadurch und dank dem Versetzen der Fassade resultiert ein Raumgewinn von 142 m². Durch diese Massnahme kann der Bedarf an einem grossen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Sitzungszimmer gedeckt werden. Die heute nur minimal vorhandenen WC-Anlagen können ausgebaut und behindertengerecht gestaltet werden. Ausserdem dient der Raumgewinn zur Sicherung von minimalen Raumbedürfnissen für die kommenden Jahre.

Es wurde bewusst auf das Schaffen von allzu grosser Raumreserve verzichtet. Mit dem Ausbau im 2. Obergeschoss entstehen aber mit einem zusätzlichen Büro, einem zusätzlichen Sitzungszimmer sowie der Vergrösserung der Flächen (Möglichkeit für Mehrpersonenbüros) durchaus Reserven. Ausserdem kann mit dem Anbau im Untergeschoss die nötige Archivreserve geschaffen werden.

Die technischen Installationen werden nur wo altersbedingt nötig ersetzt. Das Gebäude wird den heutigen Normen und Brandschutzvorschriften angepasst.

Der Zeitplan sieht vor, die Sanierung zwischen Frühling und Herbst 2011 mit einer Dauer von acht Monaten durchzuführen.

4. 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. 117'200.00 |
| Gebäude | Fr. 2'336'600.00 |

| | | |
|---|-----|---------------------|
| Umgebung | Fr. | 72'400.00 |
| Baunebenkosten (Gebühren, Versicherungen, Kopien) | Fr. | 74'200.00 |
| Ausstattungen | Fr. | 45'400.00 |
| Reserve | Fr. | <u>134'200.00</u> |
| Total | Fr. | <u>2'780'000.00</u> |

Folgekosten

Die Folgekosten (Abschreibungen, Zinse inkl. Betriebsfolgekosten beziehungsweise –einsparungen) werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 289'000.00 pro Jahr betragen.

Finanzierung, Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht

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

5. 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 von Fr. 2'780'000.00 für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes an der Wahlackerstrasse 25 zu Lasten der Investitionsrechnung wird bewilligt.

Zollikofen, 5. Februar 2010

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Der Präsident:

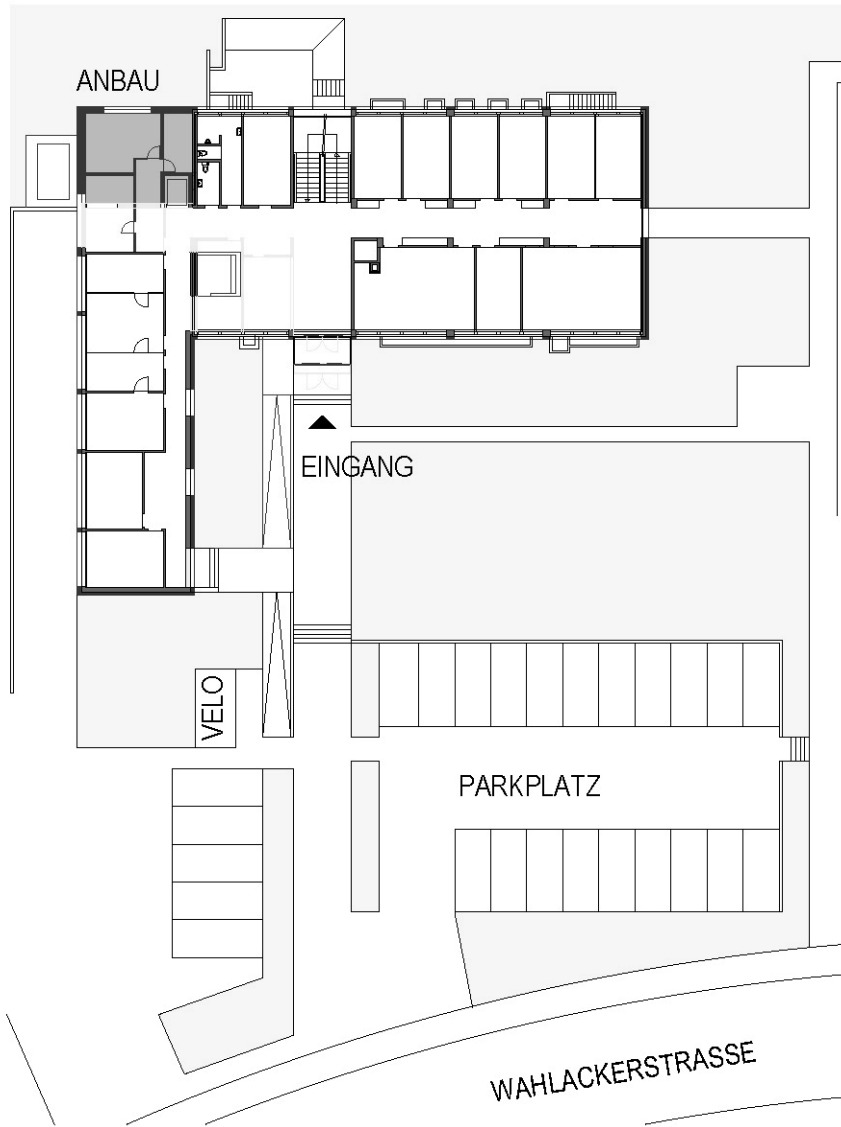
Der Sekretär:

Andreas Byland

Roland Gatschet

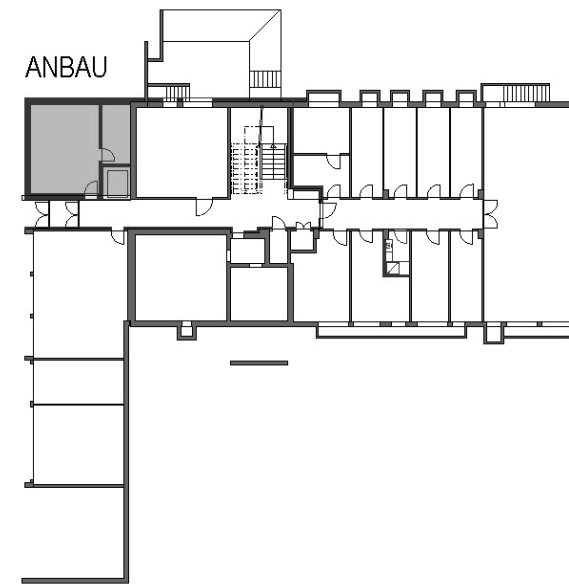
Anhang

- Pläne



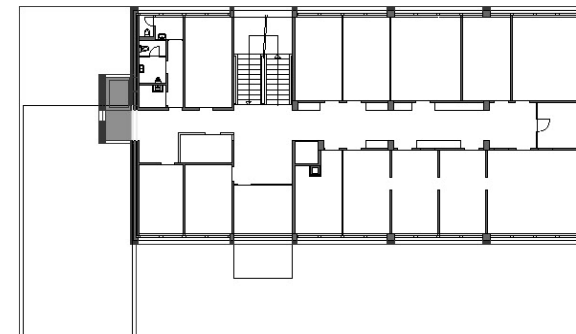
Situation / Grundriss Erdgeschoss

Mst. 1:500



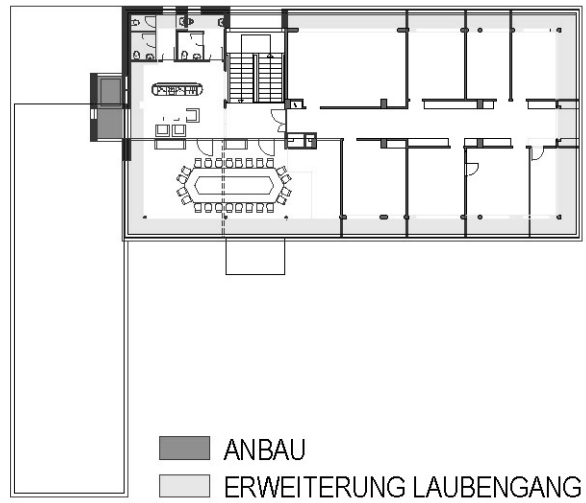
Grundriss Untergeschoss

Mst. 1:500



Grundriss 1. Obergeschoss

Mst. 1:500



Grundriss 2. Obergeschoss

Mst. 1:500

