

Parlamentssitzung vom 18. Juni 2007

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament
betreffend

Anbau Polizeigebäude (Polizeiwache Sägematte), Sägestrasse 42, Köniz Nachkredit

1. Orientierung

An seiner Sitzung vom 12. Dezember 2005 genehmigte das Parlament einen Ausführungskredit von Fr 2'050'000.-- für den Anbau der Polizeiwache an das Feuerwehrmagazin an der Sägestrasse 42 in Köniz.

Im Rahmen der Vorbereitungen für die Einführung der Einheitspolizei (Police Bern) wurden die Bedürfnisse der zukünftigen Polizeiwache Köniz überarbeitet und den Bedürfnissen der Kantonspolizei entsprechend angepasst. Die Reorganisationsprojekte der Kantonspolizei (SARS, AIDA) sind ebenfalls abgeschlossen und die "Police Bern" ist beschlossen. Aus all diesen Arbeiten ergab sich ein Mehrbedarf an Flächen, und damit Arbeitsplätzen für die Polizeiwache Sägematte Köniz.

Das inzwischen ausgearbeitete Bauprojekt berücksichtigt die nun konkret formulierten Anforderungen bezüglich Raum und Technik. Die entsprechenden Anpassungen der Flächen und Volumen sind in der Baueingabe berücksichtigt.

Die Planungsarbeiten sind in enger Zusammenarbeit zwischen der Direktion Gemeindebauten, der Liegenschaftsverwaltung und den Polizeiorganen der Gemeinde und des Kantons ausgeführt worden. Im Rahmen der Kostenermittlungen wurden die zusätzlichen Flächen mehrfach auf ihre Notwendigkeit hin überprüft und hinterfragt.

Gegenüber der dem Parlament vorgelegten Projektstudie ergab sich ein Flächenmehrbedarf von rund 180 m². Anstelle von rund 600 m² Geschossfläche werden neu 786 m² benötigt. Entsprechend erhöhte sich die Zahl der Arbeitsplätze von 20 auf 26.

Inzwischen sind auch die Vertragsverhandlungen mit den kantonalen Instanzen weitergeführt worden, so dass der definitive Mietvertrag mit der Kantonalen Liegenschaftsverwaltung abgeschlossen werden kann.

2. Projekt

Das Projekt wurde nun im Detail ausgearbeitet und entspricht in seiner Konzeption der Vorlage vom Dezember 2005. Das Gebäude wurde lediglich ca. 6 m länger (siehe Beilage). Zusätzlich konnte das Wegmeistermagazin Köniz in den Neubau integriert werden. Der detaillierte Kostenvoranschlag ist ausgearbeitet und liegt vor. Die Vorbereitungsarbeiten für die Bauausführung sind unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung angelaufen.

3. Finanzielles

Der vorliegende Kostenvoranschlag rechnet mit Baukosten von Fr. 2'800'000.-- (Genauigkeitsgrad von +/- 10%). Gemäss Baupreisindex Espace Mittelland, April 2006: 113.9 Punkte.

Diese entsprechen der ursprünglichen Kostenberechnung unter Berücksichtigung der Mehrfläche und der Teuerung.

Einnahmen:

Miete Kantonspolizei: 26 Arbeitsplätze à ca. 27.5 m² = 716 m² à Fr. 200.--/Jahr = Fr. 143'200.-
zusätzlich Lagerfläche für Fr. 6'300.--, sowie 3 Aussenparkplätze Fr. 1'440.--.

Miete Wegmeistermagazin: Fr 9'840.-- / Jahr (wird intern nicht verrechnet).

Miete Aussenparkplätze Mitarbeiter: 9 Parkplätze - entsprechend Fr. 4'320.-- /Jahr

Somit kann mit Mietzinseinnahmen von Fr. 165'100.-- gerechnet werden. Diese ergeben bei Baukosten von Fr. 2.8 Mio. ohne Landanteil eine Bruttorendite von 5.9 %.

Diese Berechnung enthält einen Mietzinsanteil der Polizei für gemeinsame Nutzung bereits bestehender Räumlichkeiten im Feuerwehrgebäude, welcher aber ohne den Anbau nicht realisiert werden kann. Im Gegenzug sind 2 Arbeitsplätze im Empfangsbereich, welche die Gemeinde betreibt, nicht eingerechnet.

Weiter können im bestehenden Untergeschoss des Feuerwehrmagazins 10 Einstellhallenplätze für total Fr. 12'000.-- /Jahr vermietet werden (Kantonspolizei 6 Stk. Mitarbeitende 4 Stk.).

Für die Realisierung wird ein Nachkredit von Fr. 750'000.-- benötigt
(Indexstand 113.9, Espace Mittelland April 2006).

4. Terminplanung

Sofern der Nachkredit gewährt wird, ändert sich am Terminplan nur wenig.

Baubeginn

Herbst 2007

Bauvollendung

Sommer 2008

Bezug unter gleichzeitiger Einführung der Einheitspolizei

Herbst 2008

5. Was passiert, wenn das Geschäft abgelehnt wird ?

Die Realisierung des von der Gemeinde und vom Kanton angestrebten gemeinsamen Standortes der Polizei in Köniz wäre im vorgesehenen Zeitrahmen nicht möglich. Die Police Bern müsste einen neuen Standort im Südwesten von Bern suchen.

6. Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament unter Vorbehalt des Vorliegens eines entsprechenden Mietvertrages folgenden

Beschlussesentwurf:

1. Für den Neubau der Polizeiwache Sägematte, Köniz, wird ein Nachkredit von Fr. 750'000.00 zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto Nr. 142.503.1210 bewilligt.

Köniz, 9. Mai 2007

Der Gemeinderat

Beilagen: Gegenüberstellung Flächen Kreditantrag - Nachkredit
Parlamentsantrag von 12. Dezember 2005, Kreditbeschluss

Polzeiwache Sägematte Köniz

Gegenüberstellung der Flächensituationen

Machbarkeitsstudie: Parlament Dezember 2005



Flächenbilanz Machbarkeitsstudie

GeKaPol	UG	OG	Total
Fläche Neubau	200	400	600

Bauprojekt: Nachkreditantrag Juni 2007



Flächenbilanz Bauprojekt

Police	UG	OG	Total
Fläche Neubau	322	464	786

Parlamentssitzung vom 12. Dezember 2005

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament

betreffend

**Anbau Polizeigebäude, Sägestrasse 42, Köniz
Kredit**



1. Orientierung

Bereits vor der Annahme der Motion Lüthi im Grossen Rat des Kantons Bern bemühten sich die in der Gemeinde Köniz tätigen Polizeicorps um eine gute und ergänzende Zusammenarbeit.

Der Posten der Kantonspolizei ist seit den Bauarbeiten auf dem Bläuackerareal provisorisch im Gebäude Sonnenweg 17 untergebracht. Die Gemeindepolizei ist im laufenden Jahr an die Sägestrasse 42 umgezogen.

Sowohl die Verantwortlichen der Kantonspolizei als auch die Gemeindepolizei suchten nach Lösungen für die räumliche Zusammenlegung der beiden Posten. Insbesondere bei der Kundenbetreuung sollen dabei Synergien genutzt und alle Anliegen im Polizeibereich an einem einzigen Schalter entgegengenommen und bearbeitet werden. Die heutige Lösung ist wenig kundenfreundlich. Weil es nicht offensichtlich ist, welche Polizei wofür zuständig ist, wenden sich viele Kunden an die falsche Stelle.

Für die Realisierung wurde der frühere Standort der Gemeindepolizei, das Gebäude Schwarzenburgstrasse 263/265, zuerst überprüft. Um einen zeitgemässen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Polizeiposten zu erstellen, wären an den bestehenden Räumlichkeiten grosse und kostenintensive Umbauten in der Grössenordnung von rund Fr. 800'000.00 notwendig. Trotz Umbauten und Anpassungen könnten an diesem Standort die Raumbedürfnisse nur unbefriedigend abgedeckt werden. Die Raumaufteilung, Treppenhäuser usw., würden erhalten bleiben. Auch die Kostenberechnungen zeigten, dass eine Lösung in diesem Gebäude unwirtschaftlich wäre.

Als Alternative wurde ein Anbau an das Feuerwehrgebäude Sägestrasse 42 vorgeschlagen. Beide Polizeien äusserten sich von Anfang an positiv zu diesem Standort. Darauf liess die Gemeinde vom Architekturbüro, welches das Feuerwehrgebäude erstellt hat, überprüfen, ob die beiden Polizeien in einem Anbau untergebracht werden könnten.

Auf Grund der positiven Resultate beschloss der Gemeinderat am 2. Juli 2003, die Planung auf dieser gemeindeeigenen Parzelle weiterzuführen. Insbesondere konnten auch Synergien der beiden Blaulichtorganisationen (Feuerwehr und Polizei) in die Studie einbezogen werden. Die getroffenen Abklärungen samt Machbarkeitsstudien mit Grobkostenschätzung erlauben es, das Geschäft dem Parlament ohne weitere Planungsaufwendungen und damit verbundene zusätzliche Zeitverzögerungen vorzulegen.

Das Projekt wurde auch auf seine Tauglichkeit bei einer Einführung der Einheitspolizei "Police Bern" überprüft. Es erfüllt die Anforderungen sowohl der Einheitspolizei als auch der beiden Polizeipartner. Die von der Kantonspolizei genutzten Flächen werden von ihr gemietet und verzinsen die Investitionen kostendeckend.

2. Projektbeschreibung

Die Projektstudie sieht vor, die notwendigen Räume als Anbau an das Feuerwehrmagazin zu realisieren und Teile des bestehenden Gebäudes besser auszunutzen. Dazu zählen die provisorisch von der Gemeindepolizei genutzten Raumreserven, die Einstellhalle, Garderoben und WC-Anlagen. Die bestehende Haustechnik (Heizung, Sanitärinstallationen und Elektroanlagen) kann mit geringem Aufwand auch für das zusätzliche Volumen genutzt werden.

In einem kompakten Anbau sollen auf zwei Geschossen rund 20 neue Arbeitsplätze, ein bürgernaher Schalterbereich und unter Einbezug des Untergeschosses die notwendigen Nebenräume entstehen. Die bisher teilweise als Lagerraum genutzte Einstellhalle und der bestehende Vorplatz genügen für die Bedürfnisse der beiden Polizeien.

Eine architektonische Anlehnung an das bestehende Gebäude ist mit der Auftragserteilung an das für das Feuerwehrgebäude verantwortliche Architekturbüro sichergestellt.

Da bereits bei der Erstellung des Feuerwehrmagazins von einer weiteren Überbauung des Grundstückes ausgegangen wurde (Wettbewerbsprojekt mit Weiterbildungsklassen, Werkjahr und Dienstwohnungen), können mit dem Anbau die im Bereich der Haustechnik vorbereiteten

Optionen genutzt werden.

Der Anbau beansprucht nur einen geringen Anteil der Grundstücksfläche und orientiert sich auf den bestehenden Vorplatz des Feuerwehrmagazins. Eine moderate Erweiterung ist zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich.

Die verbleibende Fläche entlang der Sägemattstrasse erlaubt ferner die Realisierung von rund 3000 m² Bruttogeschossfläche. Im Moment stehen Wohnungen im Vordergrund. Dafür müssen allerdings die planungsrechtlichen Grundlagen noch geschaffen werden.

3. Randbedingungen

Die Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzung mit einer Zweckbestimmung für Wehrdienste und Schulungsgebäude. Die Überbauung hat sich nach dem Ergebnis des Wettbewerbes von 1992 zu richten; es gilt die Bauklasse IVc mit den entsprechenden Bauvorschriften. Es kann davon ausgegangen werden, dass "Wehrdienste" als Zweckbestimmung auch Polizeigebäude beinhaltet.

4. Finanzielles

4.1 Anlagekosten

Kostenschätzung (Genauigkeitsgrad +/- 15%) Indexstand April 2004 (Baukostenindex Espace Mittelland)

BKP 0 (Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde)	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	80'000.00
BKP 2 Gebäude	1'490'000.00
Anteil Umbau	75'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen (nur Gemeinde)	70'000.00
BKP 4 Umgebung	170'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	75'000.00
BKP 8 Bearbeitungsreserve	0.00
BKP 9 Ausstattung	90'000.00
	<u>90'000.00</u>

Anlagekosten (ohne Land) 2'050'000.00

Die ermittelten Gebäudekosten (pro m³ gemäss SIA Norm 116) betragen 620.00 Fr./m³ und sind mit ähnlichen, realisierten Gebäuden vergleichbar.

Die notwendigen Beträge sind im aktuellen Investitionsplan enthalten.

4.2. Einnahmen

Die von der Kantonspolizei genutzten Räumlichkeiten und Parkplätze werden von ihr gemietet. Der Mietzins beträgt insgesamt 90'320.00 pro Jahr, was bei einer Kapitalisierung mit 6% die Kosten der von der Kantonspolizei gemieteten Räumlichkeiten deckt. Das Projekt wird erst ausgelöst, wenn der Mietvorvertrag zwischen der Gemeinde und der Kantonspolizei unterzeichnet ist.

5. Terminplanung

Sofern das Referendum gegen den Kreditbeschluss für den Neubau des Polizeipostens Köniz an der Sägestrasse nicht ergriffen wird, sind folgende Schritte zur Realisierung vorgesehen:

Baugesuch	Mai 2006
Baubewilligung	Dezember 2006
Baubeginn	Frühjahr 2007
Bauvollendung	Frühjahr 2008
Bezug	Sommer 2008

6. Was passiert, wenn das Geschäft abgelehnt wird ?

- Die Kantonspolizei wäre weiterhin im Gebäude Sonnenweg 17 untergebracht und würde damit die II. Etappe der Bläuackerüberbauung verhindern.
- Die Realisierung der von der Gemeinde und vom Kanton angestrebten Einheitspolizei wäre vorläufig räumlich nicht möglich. Die allseits erwarteten Synergien könnten nicht realisiert werden.
- Die Unterbringung der Gemeindepolizei im bestehenden Gebäude Sägestrasse 42 erfolgte unter Ausnutzung aller Raumreserven (Sitzungszimmer, Korridore, Feuerwehrgarderoben usw.). Mittel- und langfristig ist diese Unterbringung nicht zumutbar. Kurzfristig wurde sie in Kauf genommen, um die prekären Raumverhältnisse der Direktion Soziales, Gesundheit und Schule (Vormundschaftsverwaltung) auf ein erträgliches Mass zu reduzieren. Dank des Umzugs der Gemeindepolizei steht der Direktion SGS nun das gesamte Gebäude Schwarzenburgstrasse 263/65 zur Verfügung.

7. Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf:

1. Für den Neubau des Polizeipostens Sägematte, Köniz, wird ein Kredit von Fr. 2'050'000.00 zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto Nr. 630.503.0254 bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen, die im Laufe der Bauausführung im Interesse des Werkes notwendig werden, vorzunehmen, sofern sie den Rahmen des Bauprogrammes und des Kredites nicht sprengen.

Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum

Köniz, 12. Oktober 2005

Der Gemeinderat

Beilage:

Auszug Nutzungsstudie Architekturbüro Suter + Partner, Bern

4.2 Nutzungsvariante C 1 – B, Anbau gedreht

Konzeptansatz

Der Neubau für die GeKaPol wird als Erweiterung des bestehenden Verwaltungstraktes der Wehrdienstzentrale verstanden. Geometrie und Materialisierung werden übernommen. Synergien können so auch baulich (z.B. Treppenhaus) genutzt werden

Der Bereich Wohnen wird in einem eigenständigen Baukörper mit einer von der GeKaPol unabhängigen Erschliessung realisiert.

Der Wohnbau ist Ost-West orientiert (Option: Nord-Süd-Typ)

Von der Grundform des Wettbewerbsprojekt bleibt nur die bereits erstellte Wehrdienstzentrale bestehen.



Flächenbilanz

	UG	OG	Total
GeKaPol			
Flächenangebot Neubau	200	400	600
Flächenangebot bestehender Bau	20	160	180
Flächenangebot total	220	560	780
Bedarf maximal	171	571	742
Differenz	49	-11	38
Wohnen			
Flächenangebot mit 4 Obergeschossen	530	2120	2650
Bedarf maximal			800
Differenz			1850

Erschliessung, Verbindungen

Zufahrten Wohnen und GeKaPol erfolgen getrennt. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über die Sägemattstrasse, diejenige der GeKaPol über die Sägestrasse.

Wohnungen:

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser mit je einem behindertengängigen Lift.

GeKaPol:

Der Zugang zur GeKaPol und zur Wehrdienstzentrale wird zusammengefasst. Es wird nicht zwischen Personal- und Publikumseingang unterschieden.

Die Geschosse des Neubaus werden Niveaugleich an die Wehrdienstzentrale angeschlossen.

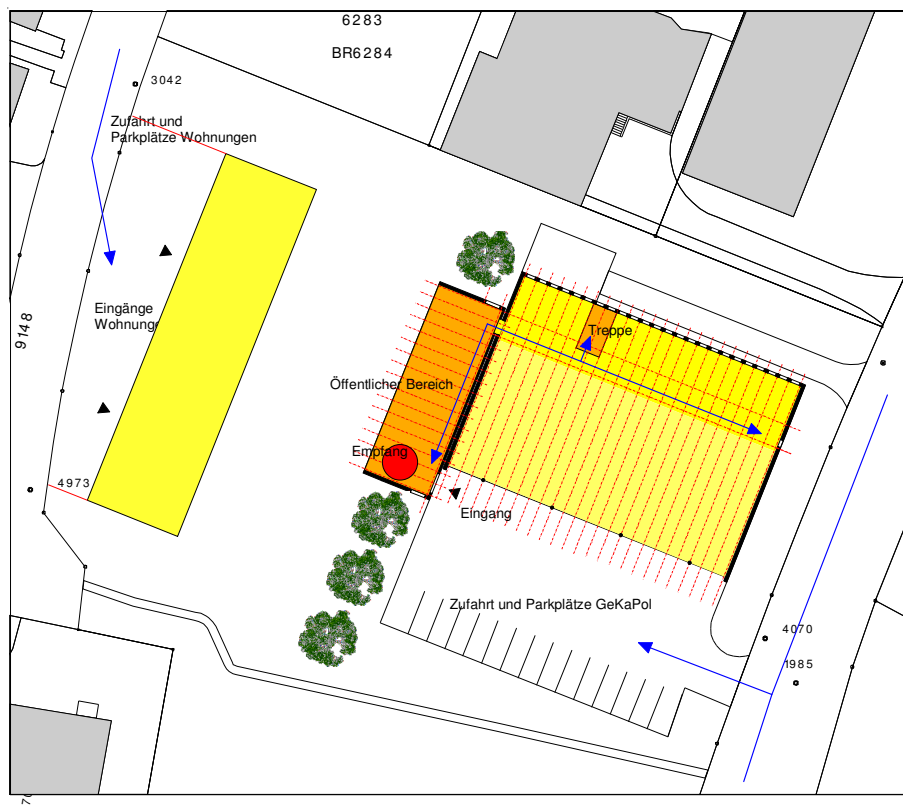
Die öffentlich zugänglichen Räume befinden sich im Erdgeschoss des Neubaus.

Die vertikale Erschliessung erfolgt über das bestehende Treppenhaus der Wehrdienstzentrale. Auf den Einbau eines Liftes wird verzichtet, die öffentlich zugänglichen Räume sind im Erdgeschoss angeordnet.

Parkieren:

Die Einsatzfahrzeuge der GeKaPol werden in der bestehenden Halle untergebracht. Die Tiefgarage wird nicht erweitert.

Parkierung für Wohnungen und Kunden GeKaPol sind oberirdisch.



Massnahmen Bau / Technik

Wohnen:

Die Haustechnik wird mit Ausnahme der Wärmeerzeugung (bestehend) autark aufgebaut.

GeKaPol:

Die bestehenden Haustechnikzentralen sind genügend gross dimensioniert und können ausgebaut werden.

Im bestehenden Bau sind als Folge der Neuorganisation der Publikumsbereiche punktuell bauliche Anpassarbeiten notwendig.

Der Neubau wird in Materialisierung und Struktur dem bestehenden angepasst.

Schnittstellen zur Halle Feuerwehr, Etappierung, Bedarf an Provisorien

Die Neubauten können weitgehend autark realisiert werden.

Schnittstellen ergeben sich bedingt durch die Neuorganisation des Betriebes punktuell mit der Umnutzung von bestehenden Räumen (zB Aufheben des heutigen Empfanges)

Friktionen ergeben sich beim Zugang zur bestehenden Wehrdienstzentrale und, falls die Zufahrt zur Baustelle über die Sägestrasse erfolgen soll, im Vorplatzbereich der Halle.

Der Zugang zur Wehrdienstzentrale muss während der Realisierungszeit provisorisch in die Halle verlegt werden.

Die Aufrechterhaltung der Sicherheit (zB uneingeschränkte Zu- und Wegfahrt der Feuerwehrfahrzeuge) muss mit organisatorischen Massnahmen während der Bauzeit gewährleistet werden.

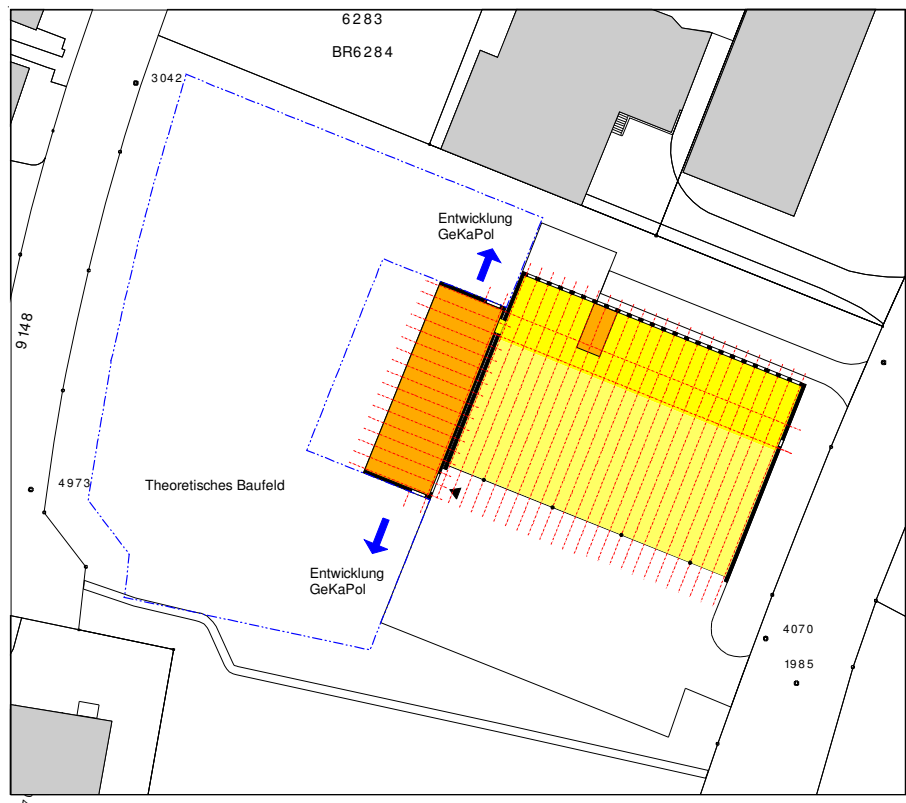
Die beiden Baukörper können etappiert realisiert werden.

Entwicklungspotential

Die Grundrissdisposition und das Erschliessungskonzept ermöglichen bei Bedarf eine Erweiterung der Räumlichkeiten GeKaPol nach Süden und nach Norden.

Mit der Disposition der GeKaPol bleibt eine Fläche die, mit einem – im Vergleich zur Variante C1–A reduzierten - Entscheidungsspielraum für die einzulagernde Nutzung, überbaut werden kann.

Sowohl Nutzung, Bauvolumen und die Anbindung der Volumen an das Strassennetz und an die bestehenden Bauten können offen bleiben.



Kosten, Kostenkennwerte

Die Baukosten wurden mit der Elementkostenmethode (EKG – Elementkostengliederung) ermittelt.

Die Kosten basieren auf den Anforderungen gemäss vorliegender Studie und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus.

Die Kennzahlen sind aktualisierte Erfahrungswerte und stammen aus der detaillierten Baukostenanalyse Kostenvoranschlag Projekt „Öffentliche Bauten Sägematte“ 1991.

Zur Verifizierung wurden die Kennzahlen des Kostenvoranschlag mit der effektiven Baukostenabrechnung des realisierten Teilprojekts Wehrdienstzentrale verglichen.

Der Kostenvoranschlag wurde eingehalten. Die Bauabrechnung lag 5% unter dem Kostenvoranschlag.

Die Kennzahlen wurden in zwei Schritten indexiert:

1. Schritt Aufrechnung

1991, Stand Berner Index 118.8 (Basis Kennzahlen BKA)

2001, Stand Berner Index 125.7 (der Index wurde nicht mehr weitergeführt)

2. Schritt Aufrechnung

2001, Stand Schweizerischer Baupreisindex 109.5

2002, Stand Schweizerischer Baupreisindex 110.9