

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. Projektbescrieb

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>2'050'000.00</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.

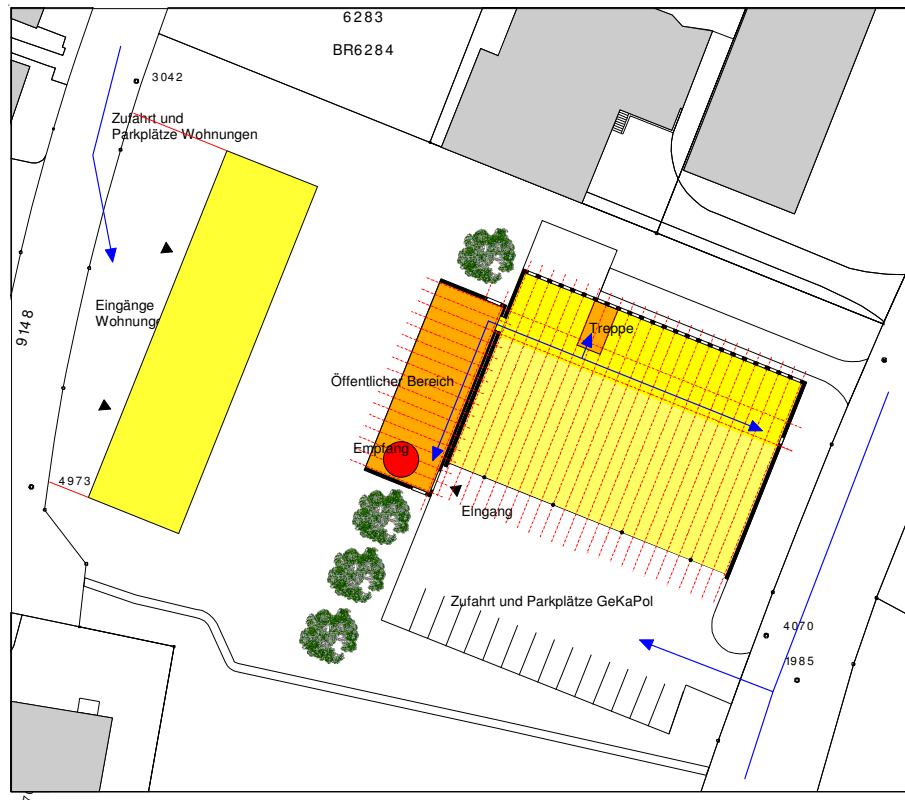
Die öffentlich zugänglichen Räume befinden sich im Erdgeschoss des Neubaus.

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 Feuerwehrdienstfahrzeuge) muss mit organisatorischen Massnahmen während der Bauzeit gewährleistet werden.

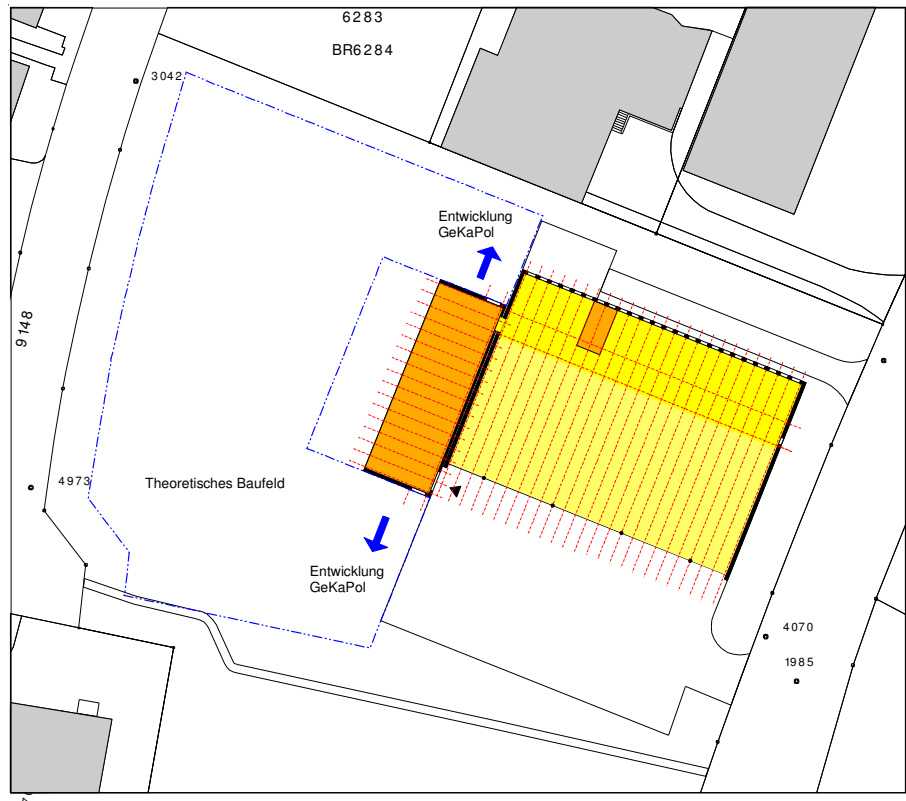
Die beiden Baukörper können etappiert realisiert werden.

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 indiziert:

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