

Werkhofgebäude Seidenberggässchen 23; Sanierung Objektkredit

1 AUSGANGSLAGE

1. An der Gemeindeversammlung vom 20. Dezember 1966 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Muri bei Bern einen Kredit von CHF 3'200'000.00 für die Erstellung eines neuen Werkhofs mit zentralem Feuerwehrmagazin bewilligt.

Die Zielsetzungen dieses für die Gemeinde wichtigen Infrastrukturbaus wurden in der Botschaft des Gemeinderats an das Volk vom 28. November 1966 bezüglich Feuerwehr wie folgt umschrieben:

Die Feuerwehr ihrerseits verfügt heute über zwei, längst zu klein gewordene Hauptmagazine. Seit Jahren besteht das Bedürfnis, die beiden Hauptmagazine zusammenzufassen und unser Lösch- und Rettungsmaterial möglichst zentral unterzubringen. Auch die Kant. Aufsichtsbehörde (Regierungsstatthalter und Feuerwehrinspektor) hatten den bestehenden Zustand immer wieder kritisiert und dem Gemeinderat das Begehren gestellt, raschmöglichst eine Zentralisation der Feuerwehrmagazine in die Wege zu leiten. Dies vor allem, um die Löschbereitschaft in der Gemeinde zu erhöhen. Die fehlende Zentralisation hat sich speziell bei der Neuorganisation der Feuerwehr mit Einführung des Piketzuges nachteilig ausgewirkt.

Im weiteren besitzt die Gemeinde keine Schlauchwasch- und Trocknungsanlage. Als dringend notwendig muss die Erstellung einer solchen Anlage bezeichnet werden. Für die Pflege des sehr teuren Materials stand bis heute kein Raum und keine Werkstatt zur Verfügung. Die gebrauchten Schläuche mussten an den verschiedenen Dorfbrunnen gewaschen und bei geeigneten privaten Liegenschaften zum Trocknen aufgehängt werden, wie dies schon um die Jahrhundertwende üblich war.

All diese Mängel unseres sonst vorbildlich organisierten Feuerwehrwesens beschäftigten die Feuerwehrkommission und den Gemeinderat seit Jahren. Mit der Neuerstellung unseres Werkhofes lassen sich nun die berechtigten Wünsche der Feuerwehr, namentlich mit Rücksicht auf die zentrale Lage, zweckmässig erfüllen.

2. Neben dem kommunalen Werkhof ist im Werkhofgebäude am Seidenberggässchen 23 namentlich auch der zentrale Stützpunkt der Feuerwehr Allmendingen Muri Gümligen AMG untergebracht. Gemäss dem kantonalen Feuerschutz- und Feuerweggesetz (FFG, BSG 871.11) vom 20. Januar 1994 sind die Gemeinden verantwortlich für die Sicherstellung der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr. Der massgebliche Artikel Art. 21 FFG lautet wie folgt:

Art. 21 (Gemeinden)

¹ Die Gemeinden sind die Trägerinnen der Feuerwehren²⁾.

² Sie haben die Feuerwehren entsprechend ihrer Grösse, Struktur und den Schadenrisiken, insbesondere der Personengefährdung, zu organisieren, auszurüsten, auszubilden und zu betreiben.

³ Sie stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicher.

⁴ Sie regeln die Zusammenarbeit der Feuerwehren²⁾ mit andern örtlichen Einsatzdiensten.

Die konkreten Aufgaben der Feuerwehren sind in Art. 13 FFG umschrieben:

Art. 13 (Hauptaufgabe)

¹ Die Feuerwehren²⁾ bekämpfen Feuer-, Elementar- und andere Schadenereignisse.

² Sie haben insbesondere

a Menschen und Tiere zu retten,

b Sach- und Umweltschäden zu begrenzen,

c unmittelbar drohende Schäden mit geeigneten Massnahmen abzuwenden,

d Schadenereignisse bei Katastrophen und in Notlagen³⁾ zu bekämpfen und

e nach Bränden und Elementarereignissen jene Arbeiten zu besorgen, die erforderlich sind, um unmittelbare Gefahren zu beseitigen.

³ Sie arbeiten in geeigneter Weise mit den andern örtlichen Einsatzdiensten zusammen.

Damit die Feuerwehr ihrer Hauptaufgabe - dem Schutz von Menschen, Tieren, Umwelt und Gebäuden - nachkommen kann, muss sie anspruchsvolle Vorgaben erfüllen können: Gemäss den Feuerwehrweisungen der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) muss sie eine Interventionszeit von 10 Minuten im dichtbesiedelten Gebiet sicherstellen. Innerhalb dieses engen Zeitrahmens muss die Feuerwehr mit 10 Angehörigen der Feuerwehr (AdF), davon 3 AdF Atemschutz, einem wasserführenden Fahrzeug und einer Schiebeleiter vor Ort sein. Innerhalb von 20 Minuten müssen 20 weitere AdF (davon 9 AdF Atemschutz) mit Tanklöschfahrzeug und weiteren Geräten am Schadenplatz eintreffen. Für diese anspruchsvollen und zeitkritischen Aufgaben braucht die Feuerwehr nebst genügend und gut ausgebildeten AdF und einer zweckmässigen Ausrüstung einen zentralen Stützpunkt und Wohnungen für AdF, die Pikettdienst leisten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Einsatzbereitschaft während 365 Tagen rund um die Uhr zu gewährleisten ist. Dies ist nur sichergestellt, wenn die pikettleistenden AdF in nächster Nähe über entsprechende (Dienst) Wohnungen verfügen. Dies ist heute grundsätzlich gewährleistet. Allerdings sind die Wohnungen heute in einem Zustand, der eine grundlegende Sanierung notwendig macht.

3. Gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. Dezember 1966 (Ziffer 1) wurde der Werkhof mit Feuerwehrstützpunkt in den Jahren 1967/68 erstellt und im Jahr 1968 in Betrieb genommen. Das Gebäude am Seidenberggässchen 23 enthält folgende Räumlichkeiten:

Block A:	2. Untergeschoss:	Schutzräume
(Wohntrakt)	1. Untergeschoss:	Waschküche, Tröckne, Raum gbm, Materialräume Feuerwehr, Garagen
	Erdgeschoss:	Werkhof: WC, Garderoben Aufenthaltsraum, Büro
	Obergeschoss:	4 Dienstwohnungen
	Attika:	3 Dienstwohnungen, 1 Einzelzimmer
Block B:	Untergeschoss:	Magazin Feuerwehr
(Feuerwehr/ Werkhof)	Erdgeschoss:	Werkhof
Block C:	Untergeschoss:	Zivilschutzanlage
	Erdgeschoss:	Gärtnerhalle

Im Lauf der letzten 44 Jahre erfolgten folgende Erweiterungs- bzw. Sanierungsarbeiten:

- 1987 Terrassenanbau Werkhof
- 1991 Einbau einer Spaltanlage im Werkhof (Vorbehandlung Abwasser)
- 1992 Erweiterung der Kopfstation der Gemeinschaftsantennenanlage / Umbau Natel C/D Raum
- 1993 Sanierung und Erweiterung des Werkhofs. Gemäss Volksabstimmung vom 26. September wird ein Objektkredit von CHF 3'500'000.00 bewilligt.
Wichtigste Arbeiten:
 - Verschiedene Erweiterungen zur Verbesserung der Arbeitsabläufe für Werkhof und Feuerwehr
 - Einrichtung Alarmzentrale Bern - Südost
 - Erneuerung Heizzentrale (Gas)
 - Sanierung Betonfassaden
 - Fassadenisolation, Erneuerung Fenster
 - Malerarbeiten und Ersatz Spannteppiche in den Wohnungen
 - Nachrüstung Zivilschutzanlage
- 2000 Ersatz Feuerwehrtore und Sanierung Vorplatz

2

PROJEKTBECHRIEB

1. Das Werkhofgebäude samt Feuerwehrstützpunkt ist eine für die Leistungserbringung unserer Gemeinde unverzichtbare Anlage. Von hier aus werden alle Gemeindestrassen, Trottoirs, Grünanlagen, Spielplätze und Gewässer unterhalten bzw. gepflegt (Werkhof) und die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr rund um die Uhr sichergestellt. Die örtliche Zusammenfassung von Werkhof und Feuerwehr bewährt sich auch aus heutiger Sicht bestens. Sowohl für die Aufgaben des Werkhofs als auch der Feuerwehr ist die sehr zentrale Lage des Gebäudes innerhalb der Gemeinde von hohem Wert. Demgegenüber muss festgestellt werden, dass das Werkhofgebäude mittlerweile "in die Jahre gekommen ist" und ein grosser Erneuerungsbedarf besteht. Dieser Sanierungsbedarf betrifft vor allem die Dienstwohnungen im Wohntrakt des Gebäudes. Der Gemeinderat hat deshalb eine nicht ständige Baukommission unter dem Co-Präsidium von Gemeinderätin Barbara Künzi (Ressort Bau) und Gemeinderat Christian Staub (Sicherheit und Verkehr) eingesetzt mit dem Auftrag, die Grundlagen für eine Sanierungsvorlage zu erarbeiten.

2. Der grösste Handlungsbedarf beim Gebäude Seidenberggässchen 23 besteht bei den **Wohnungen**. Da seit deren Bezug vor 44 Jahren keine nennenswerten Sanierungen vorgenommen worden sind, können sie den Pickettdienst leistenden AdF nur noch mit Vorbehalt zugemutet werden. Die Sanitärzellen sowie die Haustechnik sind im Originalzustand von 1968. Küchen und Bäder sind total zu erneuern. Mit gewissen Grundrissanpassungen (siehe Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vom 6. Juli 2012, Seiten 34 f, **Beilage**) kann die Attraktivität der Wohnungen massgeblich verbessert und auf einen zeitgemässen Stand (kein Luxus) gebracht werden. Aufgelaufene Unterhaltsarbeiten (Böden, Malerarbeiten etc.) sind vorzunehmen. Die geplanten Massnahmen können im Detail dem Bauprojekt (Sanierungskonzept Seite 4, Baubeschrieb Seiten 6 - 9) entnommen werden.

Dank der Vornahme dieser grundlegenden Sanierung kann der Feuerwehrpickettdienst auch längerfristig sichergestellt werden. Die Wohnungen können nach der Sanierung zudem zu spürbar höheren, aber angemessenen Mietzinsen vermietet werden. In Anbetracht der mit der Wohnungssanierung verbundenen hohen Kosten von rund CHF 1,8 Mio. wurde auch geprüft, wie hoch die Kosten bei einem Abbruch und anschliessendem Neubau der Wohnungen wären. Aufgrund einer vorgenommenen Kostenschätzung wäre mit Kosten von gut CHF 2,8 Mio. zu rechnen. Angesichts der Mehrkosten von gut CHF 1 Mio. hat der Gemeinderat diese Variante nicht weiter verfolgt.

3. Die Kosten im Bereich **Werkhof/Feuerwehr** schlagen mit rund CHF 760'000.00 zu Buch. Es geht dabei insbesondere um die Optimierung des heute zu kleinen Mannschaftsbereichs, die Erneuerung der Sanitäranlagen für Herren (diese stammen aus dem Jahr 1968) und dem Neubau von Dusche/WC für Damen. Einzelheiten können dem Bauprojekt (Sanierungskonzept Seite 5, Baubeschrieb Seiten 10-12) entnommen werden.
4. Massgebliche Kosten von CHF 876'000.00 fallen auch im Bereich **Allgemein, Haustechnik, Kanalisation, Kunst am Bau, Baunebenkosten** an. Fast die Hälfte dieses Betrages entfällt auf den Ersatz der Heizungsanlagen. Dabei wird einerseits die bestehende Gasheizung durch einen neuen Kessel modernster Bauart ersetzt. Andererseits erfolgt die Installation einer neuen Luft-Wärmepumpe für den Bivalentbetrieb. Diese Konfiguration der Wärmeversorgung hat gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Variante Erdgas/Sonne/Wärmerückgewinnung Mehrkosten von CHF 125'000.00 zur Folge. Der Gemeinderat hat sich trotzdem für diese teurere Variante entschieden, weil mit ihr der Anteil erneuerbarer Energie und Abwärme von 16% auf 54% gesteigert werden kann. Dieser Entscheid fiel namentlich auch in Anbetracht des Umstandes, dass eine Sanierung des Gebäudes nach Minergiestandard Mehrkosten von über einer Mio. Franken verursacht hätte und deshalb verworfen wurde.

Namhafte Kosten verursacht auch die notwendige Sanierung der Kanalisation. Für Einzelheiten wird auf das Bauprojekt (Sanierungskonzept Seite 5, Baubeschrieb Seite 13) verwiesen. Ebenfalls unter dieser Rubrik veranschlagt sind die Kosten für die Auffrischung des bestehenden Wandbilds durch Oscar Weiss (Kunst am Bau).

5. Im Bereich **Zivilschutz** sind nur marginale Arbeiten (Stilllegung Schutzräume) mit Kosten von CHF 35'000.00 vorgesehen (siehe Bauprojekt Seite 12).

Die Sanierung soll im Laufe des Jahres 2013 erfolgen.

3

KOSTEN

1. Das von Architekt Heinz Engel und verschiedenen Fachingenieuren erarbeitete Vorprojekt vom 15. Juni 2011 ergab im Rahmen einer Kostenschätzung voraussichtliche Projektkosten von CHF 3'135'000.00. An seiner Sitzung vom 26. September 2011 hat der Gemeinderat das Vorprojekt eingehend diskutiert, die nötigen Zwischenentscheide getroffen und die Bauverwaltung beauftragt, das entsprechende Bauprojekt mit Kostenvoranschlag zu erarbeiten.
2. Im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts ergaben sich gestützt auf detaillierte Planungen, eingeholte Unternehmerofferten und vorgenommene Sondieröffnungen Mehrkosten von rund einer halben Million Franken (Bauprojekt Seite 15). Nach Vornahme aller Bereinigungen ergibt sich ein **Kostenvoranschlag** im Umfang von **CHF 3'456'000.00** (ohne Reserven). Mit Reserven ergibt sich folgende Zusammenstellung der Gesamtkosten nach BKP.

Total Wohnungen Obergeschoss und Attika	CHF 1'784'500.00
Total Werkhof/Feuerwehr	CHF 760'500.00
Total Zivilschutz	CHF 35'000.00
Total Allgemein, Haustechnik, Kanalisation, Kunst, Nebenkosten	CHF 876'000.00
<u>Total ohne Reserven</u>	<u>CHF 3'456'000.00</u>
Total Reserve 1: Umbaureserve ca 3.8%	CHF 132'000.00
Total Reserve 2: Gebundene Reserve ca 5.8% (Kompetenz Gemeinderat)	CHF 200'000.00
TOTAL Sanierungskosten	CHF 3'788'000.00

Der detaillierte Kostenvoranschlag (KV) nach BKP ist den Seiten 18 - 32 des Bauprojekts zu entnehmen. Der Genauigkeitsgrad beträgt +/- 10%.

Vom Gesamtbetrag entfallen - grob geschätzt - CHF 2'363'000.00 (62%) auf Unterhaltskosten, CHF 737'000.00 auf energiebedingte Kosten und CHF 194'000.00 auf auflagebedingte Kosten (Sicherheits- und Feuer-schutzvorschriften). Es ist zu beachten, dass sich diese drei Kategorien teilweise überschneiden. Details siehe Bauprojekt Seite 16 f.

Nicht im KV inbegriffen sind die Kosten allfälliger Etappierungen, Ersatzwohnungen für Mieter, Mietzinsausfall (die Wohnungen müssen während der Sanierung leer sein), Baukreditzinsen und Sitzungsgelder/Spesen.

4 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

Beschluss

zu fassen:

1. Für die Sanierung des Werkhofgebäudes Seidenberggässchen 23, Gümligen, wird ein Objektkredit von CHF 3'788'000.00 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Muri bei Bern, 23. Juli 2012

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer

Beilage:
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vom 6. Juli 2012