



Gemeindeabstimmung

vom 18. Juni 2023

Sanierung Gemeindehaus, Ausführungskredit

1977 hat die Gemeinde die Liegenschaft Villa Cranz erworben und zur Gemeindeverwaltung umgebaut, die im Oktober 1978 bezogen werden konnte. Seither sind die ordentlichen Unterhaltsarbeiten vorgenommen und die Korridore im 1. und 2. Obergeschoss aufgefrischt worden. Eine Gesamtsanierung ist seit dem Erwerb der Liegenschaft nicht erfolgt. Im Hinblick auf die Erneuerung des Erdgeschosses und die Dachsanierung wurde auch die Zuordnung der Arbeitsplätze überprüft. Mit dem vorliegenden Gesamtprojekt soll – neben dem dringend nötigen Ersatz der Heizung und der Elektroinstallationen – die Kundenfreundlichkeit und die Arbeitsplatzsituation verbessert werden. Die Kosten der Sanierung belaufen sich auf 2,99 Mio. Franken, von denen der Ausführungskredit von 2,85 Mio. Franken zu beschliessen ist.

Sanierung Gemeindehaus, Ausführungskredit

Liebe Stimmbürgerin

Lieber Stimmbürger

1977 hat die Gemeinde die Liegenschaft Villa Cranz erworben und zur Gemeindeverwaltung umgebaut, die im Oktober 1978 bezogen werden konnte. Seither sind die ordentlichen Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden. In den letzten Jahren sind die Korridore im 1. und 2. Obergeschoss jeweils über die Erfolgsrechnung aufgefrischt worden. Eine Gesamtanierung ist in den 45 Jahren seit dem Erwerb der Liegenschaft nicht erfolgt. Verwaltungsliegenschaften sind nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften innert 33 Jahren abzuschreiben. Die aktuelle Lebensdauer hat damit die Abschreibungsdauer bereits um einen Drittel überschritten. Das Gebäude weist einen deutlich aufgestauten Unterhaltsbedarf auf. Die Heizung sowie die Elektroinstallationen müssen dringend ersetzt bzw. instandgesetzt werden. Auch geänderte Bedürfnisse von Kundschaft und Personal, die fortschreitende Digitalisierung sowie die deutlich höhere Regulierung durch Bund und Kanton (Aufstockung der Stellenprozente aufgrund zusätzlicher Aufgaben) machen Anpassungen nötig.

Abklärungen

Der Startschuss zum Projekt Sanierung Gemeindehaus erfolgte 2019. Ursprünglich wurden zwei separate Investitionskredite beantragt, für die Erneuerung des Erdgeschosses mit Neugestaltung Schalterbereich und für die Dachsanierung. Priorisiert wurde das Projekt Erneuerung Erdgeschoss. Der Schalterbereich des Infoschalters sowie der Einwohner- und Fremdenkontrolle entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Kundenfreundlichkeit, der Platz am Schalter, die Akustiksituation, die Privatsphäre und Sicherheit am Schalter wie auch die allgemeine Arbeitsplatzsituation sind nicht mehr zeitgemäss. Da auch in weiteren Bereichen der Verwaltung die Arbeitsplatzsituation teilweise unbefriedigend ist, wurde das Projekt mit der Überprüfung der Raum- und Arbeitsplatzsituation für alle Abteilungen und Bereiche im Gemeindehaus ergänzt. Dabei wurde auch ein Desksharing bei Teilpensen geprüft.

Parallel dazu wurden Studien zu einer ölonabhängigen Energieversorgung sowie zur Sanierung der elektrotechnischen Einrichtungen durchgeführt. Dies führte zu einem Konzept vom November 2020. In der Weiterbearbeitung erfolgte die Überprüfung des Betriebskonzepts, eine Erweiterungsoption mit einem Büro für das Personalwesen im Obergeschoss und der Einbezug von Sitzungszimmer und Office im 2. Obergeschoss. Die Elektroinstallationen werden erweitert mit Anschlussmöglichkeiten für ein Besucherleitsystem im Empfangsbereich, Brandfallsteuerungen für die erforderlichen Brandschutztüren sowie den Installationen für das Bauprovisorium in Bürocontainern.

Nach der ersten Behandlung des Geschäfts im Grossen Gemeinderat (GGR) am 19. Oktober 2021 wurde das Projekt nochmals überprüft. Dem GGR wurde für die zweite Beratung am 31. Januar 2023 aufgezeigt, dass Kostenreduktionen nur mit Minderleistungen und Verzicht zu erreichen wären. Das ursprüngliche Projekt von 2021 erfüllt die gestellten Anforderungen im bestehenden Gebäude mit einem Minimum an baulichen Eingriffen.

Das Konzept

Mit der Neuorganisation der Arbeitsplätze werden die funktionalen Einheiten räumlich zusammengefasst. Dadurch wird die Übersichtlichkeit verbessert und die Führung vereinfacht. Der Publikumsverkehr konzentriert sich auf das Erdgeschoss oder wird durch die Besucherlenkung kontrolliert ans Ziel geführt. Die Sicherheit für die Mitarbeitenden und den Betrieb wird dadurch erhöht. Auch lassen sich bei Abwesenheiten, Homeoffice etc. Besuchszeiten besser steuern. Die baulichen Arbeiten umfassen zum einen die Massnahmen zur Neuorganisation der Arbeitsplätze mit Ausbau des Dachgeschosses zu Büroräumen, den Umbau des Schalterbereichs der Einwohnerdienste im Erdgeschoss und Anpassungen in den übrigen Bereichen. Zum andern geht es um die erforderlichen Anpassungen aufgrund der haustechnischen Instandsetzung mit Sanitäreinrichtungen, Heizung und Kühlung sowie Elektroanlagen und Gebäudeautomation. Der Nebenbau wird umgestaltet zu einem Personalbereich mit Pausen-, Aufenthalts- und Besprechungsraum. Für die von den gestaffelten Umbauarbeiten betroffenen Bereiche wird im Park der Gemeindeverwaltung ein Containerprovisorium geschaffen.

Mit diesem Konzept sollen folgende Schwerpunkte und Projektziele erreicht werden:

Unterbringung aller Nutzerinnen und Nutzer mit genügend Platz

Den Verwaltungsmitarbeitenden soll für die anfallenden Arbeiten und die Bedienung der Kundschaft genügend Platz zur Verfügung gestellt werden. Dies beinhaltet den reinen Arbeitsplatz, die Ablage- und Verkehrsflächen sowie den "Schalterbereich" für Kundinnen und Kunden.

Zusammenführung der Abteilungen

Die Bereiche der Finanzabteilung (Finanzen und Steuern) sowie der Sicherheitsabteilung (Polizeiinspektorat und Einwohnerdienste) werden je auf einem Stockwerk zusammengeführt.

Sicherheit und Gesundheit

In einem Dienstleistungsbetrieb ist der Kontakt zu Kundinnen und Kunden alltäglich. Zum Schutz der Mitarbeitenden sowohl bezüglich persönlicher Sicherheit als auch bezüglich Krankheitsübertragungen, z. B. im Epidemie- oder Pandemiefall, ist eine gewisse Distanz zur Kundschaft nötig, was eine klare Trennung von Büroräumen und öffentlich zugänglichen Bereichen erfordert. Der kontrollierte Zugang zu den Verwaltungsabteilungen ermöglicht eine effiziente Besucherlenkung. Der Schalterbereich der Einwohnerkontrolle gewährt mehr Diskretion und reduziert den Durchzug bei den Arbeitsplätzen.

Energieeffizienz

Mit der Sanierung des Gemeindehauses soll der Dachboden zu Büroräumen ausgebaut und gleichzeitig energetisch saniert werden. Der Ersatz der alten Ölheizung durch eine Wärmepumpenanlage ist bei einer energetischen Sanierung unumgänglich. Die vorgeschlagene Lösung bietet zudem die Möglichkeit, Heizen und Kühlen mit demselben System zu leisten.

Unumgängliche Unterhaltsarbeiten

Das Verwaltungsgebäude zeigt einen deutlich aufgestauten Unterhaltsbedarf auf, der ohnehin anfallen wird. Diese unumgänglichen Unterhaltsarbeiten wurden synergiegemäss im Gesamtprojekt integriert.

Ersatz der Ölheizung

Die bestehende Ölheizung im Gemeindehaus wurde die letzten Jahre immer störungsanfälliger. In der vergangenen Heizperiode stieg die Heizung mehrmals aus. Mit gut 20 Jahren hat die Heizung ihre Lebensdauer erreicht und muss ersetzt werden. Im Herbst 2020 wurden Sofortmassnahmen an der Heizung sowie am Verteilsystem für die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit für maximal zwei bis drei Jahre durchgeführt. Ein umgehender Ersatz der Ölheizung ist daher zwingend.

Nebst dem Ersatz des Energieträgers muss auch die Gebäudeeffizienz beachtet werden. Eine energetische Sanierung des Steildachs im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz ist somit angezeigt und sinnvoll.

Sommerlicher Wärmeschutz / Kühlung

Der Klimawandel ist auch im Verwaltungsgebäude spürbar. Die vermehrt länger anhaltenden und deutlich heisseren Hitzeperioden erwärmen die Liegenschaft erheblich. Trotz einfachem äusserlichen Wärmeschutz (Fensterbalken, Rollläden, Sonnenmarkisen) steigen die Temperaturen zum Teil auf bis zu 36 C° an. Aufgrund ungenügender Dachdämmung sind insbesondere die Büroräumlichkeiten im 2. OG betroffen, aber auch die südlich und westlich ausgerichteten Büros der darunterliegenden Geschosse. Die Arbeitsleistung leidet darunter. Nur mit energetischen Massnahmen lässt sich das Problem nicht ganz beheben. Zusätzlich ist ein Kühlsystem für das ganze Gebäude nötig. Die aktive Kühlung drängt sich auch zum Schutz der IT vor Überhitzung auf. Die Temperatur in den Racks der Netzwerkverkabelung stieg im Sommer 2022 auf ein kritisches Niveau an.

Ersatz der Elektrounterverteilungen gemäss Sicherheitsüberprüfung

Bei der periodischen Kontrolle der elektrischen Installationen wurden deutliche Mängel an den Elektrounterverteilungen sowie teilweise an der Verkabelung festgestellt. In Absprache mit den Sicherheitsorganen wurde auf die beabsichtigte Sanierung des Gemeindehauses hingewiesen. Sämtliche Mängelbehebungen seien im Gesamtkonzept enthalten. Der Sicherheitsnachweis wurde gestützt auf die geplante Sanierung für weitere drei Jahre ausgestellt. Spätestens 2024 müssen die Mängel behoben werden.

Erweiterung Büroräume

Die Gemeindeverwaltung Interlaken beschäftigte 1981 23 Mitarbeitende (8.5 Präsidiales, 4 Finanzen, 3.5 Bau, 7 Polizeiinspektorat) und 4 Lernende. Die heute anfallenden Arbeiten können mit jenen vor 40 Jahren nicht mehr verglichen werden. Veränderte Bedürfnisse, zusätzliche Aufgaben und komplexere Anforderungen hatten auch Einfluss auf die Stellenprozente. Zudem ist die Wohnbevölkerung von Interlaken zwischen 1980 und 2022 von 4850 auf 5790 Personen gewachsen. Heute beschäftigt die Einwohnergemeinde 33 Angestellte mit 2'910 Stellenprozenten und 5 Lernende. Die Räumlichkeiten wurden aber seit 1978 nie angepasst. Da viele Kundengespräche nach wie vor am Schalter oder in Besprechungszimmern stattfinden, ist z.B. Homeoffice nur beschränkt möglich.

Sanitäranlagen

Die Sanitäranlagen sind grundsätzlich in einem gebrauchstauglichen Zustand, weisen aber Mängel auf. Es gibt zwar ein entsprechend gekennzeichnetes IV-WC, dieses ist jedoch nicht barrierefrei eingerichtet. Eine Person im Rollstuhl kann das WC ohne Hilfe nicht benutzen. Es existieren auch keine Abluftanlagen. Im Weiteren sollten die Böden, Wände und Decken sowie sämtliche Armaturen / Apparate aufgefrischt oder ersetzt werden.

Der Ersatz der Heizung hat auch Auswirkungen auf die Leitungsführung der Wasserverteilung. Mit einem Heizungsersatz wird der bestehende Elektroboiler durch einen zentralen Speicher im Keller ersetzt. Somit entsteht ohnehin eine neue Steigzone.

Kosten, Folgekosten und Finanzierung

Für die Planung der Sanierung und Umgestaltung hat der Gemeinderat vom Januar 2020 bis März 2021 insgesamt 141'000 Franken bewilligt. Der für die Ausführung benötigte Kredit ist mit 2,85 Mio. Franken ermittelt worden, die noch zu bewilligen sind. Der Gesamtkredit beträgt 2,991 Mio. Franken. Die Investition ist mit 2,782 Mio. Franken im Finanzplan 2023-2027 eingestellt.

Kostenzusammenstellung nach Baukostenplan (BKP)

Beantragter Ausführungskredit		
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	190'700.00
BKP 2 Gebäude	CHF	2'457'983.00
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	41'317.00
Kostenvoranschlag	CHF	2'690'000.00
Davon Reserven	CHF	-240'000.00
Zwischentotal	CHF	2'450'000.00
Kostengenauigkeit +/- 15%	CHF	367'500.00
Rundung	CHF	32'500.00
Total Ausführungskredit	CHF	2'850'000.00
Bereits bewilligte Kredite für die Planung		
Planungskredit	CHF	141'000.00
Gesamtkredit	CHF	2'991'000.00

Folgekosten

Die Planungskredite von 141'000 Franken sind der Einfachheit halber im Jahr 2023 berücksichtigt. Die Folgekosten belaufen sich im Durchschnitt der ersten acht Jahre auf 112'955 Franken (ein Steueranlagezehntel betrug im Rechnungsjahr 2021 841'980 Franken). Die Finanzierung dürfte in Anbetracht der geplanten Investitionen zu einem guten Teil aus neuen Fremdmitteln erfolgen.

Folgekosten in CHF 1'000

Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Ø
Investitionen netto	141	1'500	1'350						
Kapitalkosten									
Abschreibung			90	90	90	90	90	90	68
Zins	2	22	58	73	70	68	66	63	53
Betriebs-/Unterhaltskosten									
wegfallende Kosten (-)		-2	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-8
Total	2	20	138	153	151	149	146	144	113

Differenzen von +/- 1 sind Rundungsdifferenzen

Rechtliches

Für die Bestimmung der Finanzkompetenz ist der beantragte Ausführungskredit von 2,85 Mio. Franken zu den bereits bewilligten 141'000 Franken zu addieren, womit sich ein massgebender Betrag von 2,991 Mio. Franken ergibt. Gestützt auf Artikel 4 Buchstabe d des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) beschliessen die Stimmberechtigten über einen Kredit von mehr als 2 Mio. Franken.

Standort

Der Gemeinderat hat sich klar für den heutigen Standort ausgesprochen. Das Gemeindehaus befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) c "Gemeindeverwaltung" (Artikel 221 des Gemeindebaureglements vom 9. Dezember 2008, GBR, ISR 720.1). Die bestehenden Bauten dürfen (als Verwaltung) umgebaut, modernisiert oder erweitert werden. Eine andere Nutzung als für eine Gemeindeverwaltung ist ausgeschlossen bzw. nur über eine langwierige Änderung der baurechtlichen Grundordnung möglich. Das Gemeindehaus hat damit faktisch keinen Verkaufswert. Aufgrund des Denkmalschutzes (Status "schützenswertes K-Objekt" der Liegenschaft) sind zudem Veränderungen bei der äusseren Erscheinung nicht zulässig. Lösungen in Miete oder Stockwerkeigentum sind für eine Gemeindeverwaltung nicht zweckdienlich und ein Neubau an einem anderen Standort wesentlich teurer als die Sanierung des heutigen Gemeindehauses. Die geschichtsträchtige Villa Cranz ist ein repräsentatives Verwaltungsgebäude für eine weltoffene Tourismusgemeinde und ein Agglomerationszentrum wie Interlaken.

Auswirkungen einer Ablehnung des Kredits

Trotz laufend getätigtem Unterhalt stehen nach 45 Betriebsjahren einige Systemkomponenten am Ende der Lebensdauer. Bei deren Versagen verbleibt kein Handlungsspielraum, was zu unerwünschten Notlösungen und Zusatzkosten führen kann. Insbesondere der Heizungsersatz sowie die Instandstellung der Elektroverteilungen sind kurzfristig zwingend.

Eine Ablehnung der Vorlage würde dazu führen, dass dem Grossen Gemeinderat ein Kredit für die Minimalvariante mit dem "Muss-Bedarf" für den Ersatz der Wärmeerzeugung und die Behebung der Mängel bei den Elektroinstallationen beantragt werden müsste. Dies würde aber bedeuten, dass wesentliche Ziele und Chancen des vorliegenden Konzepts der Neuorganisation der Arbeitsplätze (räumliche Zusammenfassung der funktionalen Einheiten, Verbesserung der Übersichtlichkeit, Vereinfachung der Führung, Konzentration des Publikumsverkehrs, zielführende Besucherlenkung, Erhöhung der Sicherheit für Mitarbeitende und Betrieb) geopfert würden. Insbesondere die Situation im Schalterbereich der Einwohnerkontrolle bliebe unbefriedigend. Ein Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplätzen und zeitgemässer Einrichtung stärkt die Konkurrenzfähigkeit auf dem Arbeitsmarkt und kann die Rekrutierung von Fachpersonal erleichtern.

Alle nicht ausgeführten Arbeiten bedeuten einen Transfer von aufgestautem Unterhalt in die Zukunft. Eine spätere Realisierung einer Raumkühlung würde deutlich teurer ausfallen, da der Synergieeffekt in Zusammenhang mit einer Gesamtsanierung, insbesondere mit dem Ersatz der Heizung, nicht mehr gegeben ist.

Die Debatte im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat war sich im Grundsatz einig, dass es beim Gemeindehaus Sanierungsbedarf gibt und eine Gesamtsanierung am sinnvollsten ist. Eine kleine Minderheit lehnte das Gesamtprojekt aus finanzpolitischen Gründen ab.

Antrag

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage in seiner Sitzung vom 31. Januar 2023 beraten und empfiehlt Ihnen mit 23 zu 3 Stimmen die Annahme.

Antrag

Für die Sanierung des Gemeindehauses wird ein Ausführungskredit von CHF 2'850'000.00 bewilligt.

Grosser Gemeinderat Interlaken

Die Präsidentin: Sabrina Amacher
Die Sekretärin: Barbara Iseli

Der Grosse Gemeinderat und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten aus den dargelegten Gründen wie folgt zu stimmen:

JA zur Sanierung des Gemeindehauses