



Gemeinderat

General-Guisan-Strasse 43
Postfach
3800 Interlaken
Tel. 033 826 51 41
gemeindeschreiberei@interlaken.ch
www.interlaken-gemeinde.ch

Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat

G-Nr. 9666

Sanierung Gemeindehaus und Neuorganisation Arbeitsplätze, Ausführungskredit

Ausgangslage

1977 hat die Gemeinde die Liegenschaft Villa Cranz, General-Guisan-Strasse 43, 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 2. und im 1. Obergeschoss jeweils über die Erfolgsrechnung aufgefrischt worden. Eine Gesamtsanierung ist in den 43 Jahren seit dem Erwerb der Liegenschaft nicht erfolgt. Verwaltungsliegenschaften sind nach HRM2 innert 33 Jahren abzuschreiben. Die aktuelle Lebensdauer hat damit die Abschreibungsdauer bereits um einen Drittel überschritten. Im Hinblick auf die Auffrischung auch des Erdgeschosses und die nötigen Dach- und Elektrosanierungen hat der Gemeinderat – auch aufgrund der unbefriedigenden Situation bezüglich Diskretion an den Schaltern der Einwohnerdienste und des absehbaren Umzugs des Bereichs Zivilschutz nach Wilderswil – beschlossen, die Zuordnung der Arbeitsplätze generell zu überprüfen.

Abklärungen

Wechselnde Aufgabenzuteilungen und Erfahrungen bezüglich der Kundenfreundlichkeit, aber auch Organisationsfragen in Zusammenhang mit der fortschreitenden Digitalisierung führen zu veränderten Bedürfnissen im Bereich des Kundenempfangs und der Gestaltung der Arbeitsplätze im Bereich Einwohnerdienste. Gleichzeitig wurden die weiteren Abteilungen und Bereiche im Hinblick auf absehbare Entwicklungen überprüft. Als wesentliche Schwachpunkte bzw. Anforderungen sind erkannt worden:

Bereich Einwohnerdienste und Erdgeschoss generell

- kundenfreundlicher Zugang mit Windfang und automatisierten Türen,
- behindertengerechter Zugang, auch mit Kinderwagen einfach bedienbar,
- behindertengerechte Toilettenanlage für Besucher/innen,
- drei Kundenschalter mit Gewährleistung der Diskretion,
- akustische Verbesserung im Eingangsbereich,
- fünf Arbeitsplätze im Bereich Einwohnerdienste mit guter Übersichtlichkeit und geringer gegenseitiger Störung,
- Optimierung der Betriebsabläufe,
- optimale Zuweisung und Nutzung der Restflächen (Versand, Vorraum).

Übrige Bereiche

- Kundenempfang in der Abteilung Steuern,
- zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich Bauabteilung,
- Anforderungen Kundenempfang und Besprechungen auch in weiteren Bereichen.

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 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.

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 Mitarbeitende und Betrieb wird dadurch erhöht. Auch lassen sich bei Abwesenheiten, Homeoffice etc. Besuchszeiten besser steuern. Die baulichen Arbeiten umfassen die erforderlichen Massnahmen zur Neuorganisation der Arbeitsplätze mit Ausbau eines Teilbereichs des Dachraums als Galerie zu den Büros des Dachgeschosses, den Umbau des Schalterbereichs der Einwohnerdienste im Erdgeschoss und Anpassungen in den übrigen Bereichen, wie auch die erforderlichen Anpassungen aufgrund der haustechnischen Sanierung mit Sanitäranlagen, Heizung und Kühlung sowie Elektroanlagen und Gebäudeautomation. Der Nebenbau wird umgestaltet zu einem Personalbereich mit Pausen- und Aufenthaltsraum.

Die Ausführung ist ab Oktober 2022 (Nebengebäude) bis Ende 2023/Anfang 2024 (Rückbau Provisorium) vorgesehen. 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 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 einzelnen Bereiche je Abteilung (Finanzabteilung mit den Bereichen Finanzen und Steuern sowie Sicherheitsabteilung mit den Bereichen Polizeiinspektorat und Einwohnerdienste) werden zusammengeführt und finden auf demselben Stockwerk Platz.
- Betrieblich optimale Lösung
In der Überprüfung der Arbeitsplatzsituation wurden auch betriebliche Aspekte berücksichtigt, die ins Sanierungskonzept einfließen.
- 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 jedoch eine gewisse Distanz zur Kundschaft nötig, was eine klare Trennung von Büroräumen und für die Kundschaft öffentlich zugänglicher Bereichen erfordert.
- Energieverbrauch senken
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.

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 2,641 Mio. Franken

(inklusive Rundung von rund 0,1 Mio. Franken) ermittelt worden, von denen noch 2,5 Mio. Franken zu bewilligen sind. Das Vorhaben ist mit 2,341 Mio. Franken in der Investitionsplanung vorgesehen (Jahre 2021 bis 2023).

Kostenzusammenstellung nach BKP

1	Vorbereitungsarbeiten			CHF	190'700.00
101	Bestandsaufnahmen	CHF	15'500.00		
110	Räumung	CHF	18'000.00		
112	Rückbau	CHF	84'200.00		
130	Provisorien	CHF	63'000.00		
152	Kanalisationsleitungen	CHF	10'000.00		
2	Gebäude			CHF	2'258'133.00
210	Gerüstungen	CHF	14'000.00		
211	Baumeister	CHF	45'000.00		
214	Montagebau Holz	CHF	62'000.00		
221	Aussentüren	CHF	7'000.00		
222	Spenglerarbeiten	CHF	5'000.00		
224	Bedachungen Deckung Steildach	CHF	44'000.00		
225	Spez. Dichtungen und Dämmungen	CHF	16'000.00		
227	Äussere Oberflächenbehandlung	CHF	5'000.00		
230	Elektroanlagen (KV Bering ohne Reserve)	CHF	459'000.00		
240	Heizung (KV Welatec)	CHF	215'000.00		
245	Klimatisierung / Kaltwassernetz (KV Welatec ohne Reserve)	CHF	140'000.00		
250	Sanitär (KV Welatec ohne Reserve ohne Reserve)	CHF	91'000.00		
258	Kücheneinrichtungen	CHF	14'000.00		
271	Gipsarbeiten	CHF	17'500.00		
272	Metallbauarbeiten	CHF	183'500.00		
274	Schreinerarbeiten	CHF	19'500.00		
274	Spezialverglasung	CHF	25'000.00		
275	Schliessanlage	CHF	6'000.00		
277	Elementwände	CHF	13'000.00		
281	Bodenbeläge	CHF	147'750.00		
283	Deckenbekleidungen	CHF	109'100.00		
285	Malerarbeiten	CHF	96'000.00		
287	Baureinigung	CHF	22'500.00		
291	Honorar Architekt	CHF	160'000.00		
293	Honorar Elektroplaner	CHF	69'000.00		
294	Honorar HLKK	CHF	85'000.00		
295	Bauphysik	CHF	6'000.00		
299	Reserve, Unvorhergesehenes (KV Architekt) 15 %	CHF	181'283.00		
5	Baunebenkosten			CHF	36'000.00
511	Baubewilligung, Gebühren	CHF	10'000.00		
524	Vervielfältigungen, Plankopien	CHF	21'000.00		
531	Bauzeitversicherung	CHF	2'000.00		
532	Bauherrenhaftpflichtversicherung	CHF	3'000.00		
	Zwischentotal			CHF	2'484'833.00
	5 % Reserve, Unvorhergesehenes Elektro (CHF 531'000.00)	CHF	26'550.00		
	5 % Reserve, Unvorhergesehenes HLKK (CHF 538'000.00)	CHF	26'900.00		
	Rundung	CHF	102'717.00		
	Total			CHF	2'641'000.00
	abzüglich bereits bewilligte Kredite	CHF	141'000.00		
	Total Ausführungskredit			CHF	2'500'000.00

Folgekosten

Allgemeiner Haushalt Folgekosten in CHF 1'000

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Ø
Investition netto	441	2'200							
Kapitalkosten									
Abschreibung		79	79	79	79	79	79	79	69
Zins	2	23	38	37	36	35	34	32	30
Betriebs-/Unterhaltskosten									
Personal- und Sachaufwand	0	2	2	2	2	2	2	2	1
wegfallende Kosten (-)		-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-9
Total	2	92	108	106	105	104	103	102	90

Differenzen +/-1 sind Rundungsdifferenzen

Die Planungskredite von 141'000 Franken sind der Einfachheit halber im Jahr 2022 berücksichtigt. Die Folgekosten belaufen sich im Durchschnitt der ersten acht Jahre auf 90'264 Franken (ein Steueranlagezehntel betrug im Rechnungsjahr 2020 1,13 Mio. Franken). Die Finanzierung dürfte in Anbetracht der geplanten Investitionen mindestens teilweise aus neuen Fremdmitteln erfolgen. Der beantragte Kredit ist tragbar, vorausgesetzt, dass sich die Steuerprognosen bewahrheiten.

Bereits bewilligte oder beantragte Kredite

Urne/GGR	was	2021	2022	2023	2024	2025
18.10.2016	Parkplätze Bleikimatte (neu voraussichtlich 2022 statt 2020)		240'000			
26.11.2017	Erneuerung Centralstrasse (AP2 netto)	332'000				
16.10.2018	Barrierefreie Busanlegekanten	108'000				
07.05.2019	Erneuerung Suleggstrasse und Rothornstrasse	90'000				
12.05.2020	Erneuerung Lindenallee mit Sanierung Parkierungsflächen	60'000	315'000	315'000	40'000	
12.05.2020	Mitbeteiligung Sporthalle Gymnasium		1'700'000	3'450'000		
25.08.2020	Erneuerung Höhweg, Teilstrecke Du Nord bis Beau-Rivage-Kreuzung	150'000	296'000	403'000	100'000	
25.10.2020	Erneuerung Gemeindesoftware	270'000	50'000			
29.06.2021	Sanierung ZSA Mittengraben	245'000				
10.12.2019 24.08.2021	Sanierung Wasserstein Ostbahnhofplatz	330'000	440'000			
24.08.2021	Kinderspielplatz Westquartier	300'000				
19.10.2021	Sanierung Gemeindehaus		441'000	2'200'000		
	Total (bewilligt und beantragt)	1'885'000	3'472'000	6'368'000	140'000	0

Rechtliches

Für die Bestimmung der Finanzkompetenz ist der beantragte Ausführungskredit von 2,5 Mio. Franken zu den bereits bewilligten 141'000 Franken zu addieren, womit sich ein massgebender Betrag von 2,641 Mio. Franken ergibt. Gestützt auf Artikel 4 Artikel 1 Buchstabe d des Organisationsreglement 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) beschliessen die Stimmberechtigten über einen Kredit von mehr als 2 Mio. Franken.

Chancen des heutigen Standorts

Der Gemeinderat hat sich vor Beginn der Ertüchtigungsarbeiten im 1. und 2. Obergeschoss 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, wobei eine Umzonung in eine Wohnzone wohl nahezu aussichtslos wäre. Das Gemeindehaus hat damit faktisch keinen Verkaufswert.

Bei einer Mietlösung ist davon auszugehen, dass die Jahresmiete teurer ist als die heutigen jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten (abgesehen von den Umzugs- und Einrichtungskosten und den Kosten der leerstehenden Villa Cranz). Zudem besteht bei einer Miete das Kündigungsrisiko durch die Vermieterschaft. Auch eine Stockwerklösung ist nicht zweckdienlich, da für gewisse Anpassungen Einstimmigkeit unter den Stockwerkeigentümerschaften nötig ist, was Änderungen ausschliessen kann. Die geschichtsträchtige Villa Cranz ist ein repräsentatives Verwaltungsgebäude für eine weltoffene Tourismusgemeinde und ein Agglomerationszentrum wie Interlaken. Mit den beantragten Anpassungen wird das Gemeindehaus wieder auf Jahre hinaus die Bedürfnisse abdecken können (eine zurzeit nicht aktuelle Fusion der Bödeligemeinden vorbehalten).

Eine Ablehnung der Vorlage würde dazu führen, dass mit zwei separaten Vorlagen einerseits ein Kredit für die Sanierung der Gebäudeinfrastruktur (Heizung/Wärmeversorgung, Elektroinstallation, Dachsanierung/-isolation) und andererseits ein Kredit für die Ertüchtigung des Erdgeschosses im Umfang der dort bestehenden Arbeitsplätze beantragt werden müssten. 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.

Antrag

- 1. Für die Sanierung des Gemeindehauses mit Neuorganisation der Arbeitsplätze wird ein Ausführungskredit von CHF 2'500'000.00 bewilligt.***
- 2. Das Geschäft untersteht dem obligatorischen Referendum.***

Interlaken, 15. September 2021

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard	Philipp Goetschi
Gemeindepräsident	Sekretär ad interim

Projektdokumentation der Andreas Fuchs Architekten AG vom 23. Juli 2021