

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 13. Dezember 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 692446
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zollikofen/Rütti LANAT, Molkereistrasse 23, Instandsetzungen und betriebliche Anpassungen; Verpflichtungskredit für die Ausführung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts.....	2
3.1	Ausgangslage und betrieblicher Bedarf	2
3.2	Beschreibung des Projekts	3
3.3	Alternativen und Folgen bei einem Verzicht.....	3
4	Finanzen	3
4.1	Kostenübersicht.....	3
4.2	Finanzierung	4
4.3	Ausstattung.....	4
4.4	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	4
5	Termine	5
6	Antrag	5



1 Zusammenfassung

Das Gebäude an der Molkereistrasse 23 in der Rütli gehört zu einer historisch bedeutenden Anlage, die zu Beginn des 19. Jahrhunderts für die damalige landwirtschaftliche Schule gebaut wurde. Es ist im Eigentum des Kantons und wird von der Volkswirtschaftsdirektion (VOL), Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), genutzt. Im Rahmen des vorliegenden Projekts ist eine Nutzungsverdichtung geplant, die ermöglichen soll, die organisatorisch bereits zusammengeführten Abteilungen Direktzahlungen (ADZ) und Gesamtlösung EDV Landwirtschaft und Natur (GELAN) Informatik des LANAT auch örtlich zusammenzulegen und zusätzliche Büroflächen für die Lehrpersonen des Inforama Rütli bereitzustellen. Konkret bedingt dies punktuelle bauliche Anpassungen, wie Zwischenwände und Neuverkabelungen. Gleichzeitig sollen anstehende Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden (Fensterersatz, Absturzsicherungen, Dachdämmungen, Brandschutz, Erneuerung der Nasszonen inkl. Asbestsanierung und Ersatz der Elektroinstallationen inkl. Beleuchtungen), die den Hauptteil der Kosten ausmachen.

Mit dem beantragten Kredit von **CHF 2'250'000.--** (Gesamtkosten CHF 2'310'000.-- abzüglich bereits bewilligter Projektierungskosten von CHF 60'000.--) sollen sämtliche Instandsetzungs- und Umbauarbeiten finanziert und voraussichtlich bis Mitte 2019 fertig gestellt werden.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 27 und 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Volkswirtschaftsdirektion (OrV VOL; BSG 152.221.111), Art. 1 und 8 Abs. 1 Bst. c
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.

3 Beschreibung des Geschäfts

3.1 Ausgangslage und betrieblicher Bedarf

Im August 2015 hat die VOL die Abteilungen Direktzahlungen (ADZ) und GELAN Informatik des LANAT organisatorisch zusammengeführt. Die ADZ ist heute an der Molkereistrasse 25 und die GELAN Informatik an der Molkereistrasse 23 untergebracht. Beide Liegenschaften gehören dem Kanton. Die Arbeitsplätze der insgesamt 33 Mitarbeitenden der Abteilung ADZ / GELAN sollen nun auch örtlich, im Gebäude an der Molkereistrasse 23, zusammengeführt werden. Dafür sind zusätzliche Arbeitsplätze für die 12 Mitarbeitenden der ADZ nötig. Möglichkeiten für eine optimale Nachnutzung der frei werdenden Flächen an der Molkereistrasse 25 werden zurzeit geprüft. Auch eine Vermietung wird nicht ausgeschlossen.

Zudem können an der Molkereistrasse 23 bisher fehlende Räume für die Unterrichtsvorbereitung der Lehrpersonen des Inforama bereitgestellt werden.

Das Gebäude an der Molkereistrasse 23 in der Rütli gehört zu einer historisch bedeutenden Anlage, die zu Beginn des 19. Jahrhundert für die landwirtschaftliche Schule gebaut wurde. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und entspricht energetisch wie sicherheitstechnisch nicht mehr den geltenden gesetzlichen Vorgaben.

3.2 Beschreibung des Projekts

Das Projekt beinhaltet die Bereitstellung zusätzlicher Büroarbeitsplätze und flexibel nutzbarer Büroräumlichkeiten für das LANAT im Erdgeschoss und in den beiden Obergeschossen sowie die Einrichtung von Büro- und Besprechungsflächen für die Lehrpersonen des Inforama Rütli im Untergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich eine Cafeteria; diese bleibt bestehen.

Für die rund 30 Lehrpersonen des Inforama Zollikofen werden im Gebäude der Molkereistrasse 23, im belichteten Untergeschoss, ca. 10 Arbeitsplätze mit Raum für Besprechungen eingerichtet (Desk-Sharing). Ziel ist es, die derzeit nicht genutzten Flächen der ehemaligen Produktionsküche einschliesslich der Lagerräume im Untergeschoss zu flexibel nutzbaren Büroarbeitsplätzen umzugestalten. Dadurch kann die Belegung des Gebäudes verdichtet und optimiert werden. Die Hauptnutzfläche (HNF) im Bereich der Arbeitsplätze wird dabei nicht verändert. Pro Arbeitsplatz werden die seit Jahren üblichen Flächenrichtwerte für Einzel-, Mehrpersonen- und Kaderbüros in der Kantonsverwaltung gemäss RRB 3238/1993 angewandt.

Das Gebäude Molkereistrasse 23 ist von seiner Baustruktur, Lage und der bestehenden Innenstruktur her für die Nutzung als Büro- und Schulungsgebäude gut geeignet. Der Standort soll längerfristig beibehalten werden.

Nebst den betrieblichen Anpassungen sind Instandsetzungs- und Unterhaltsarbeiten, wie der Ersatz der alten Holzfenster, das Anbringen von Absturzsicherungen, die Sanierung der Nasszonen und der Ersatz der Elektroinstallationen (inkl. der Beleuchtung) vorgesehen. Die baulichen Anpassungen tragen den Anforderungen an den Brandschutz und der Barrierefreiheit Rechnung. Im Rahmen der Schadstoffsanierung werden die bestehenden Altlasten (Asbestvorkommen in den Nasszonen) fachgerecht entsorgt.

Sämtliche Arbeiten werden unter laufendem Betrieb durchgeführt.

3.3 Alternativen und Folgen bei einem Verzicht

Ohne bauliche Anpassungen könnte das eruierte Verdichtungspotenzial weiterhin nicht genutzt werden und die betrieblich wichtige, örtliche Zusammenführung der Abteilung ADZ / GE-LAN würde nicht umgesetzt. Nicht nachhaltig wäre auch eine weitere Verzögerung der bisher aufgeschobenen Sanierung des Gebäudes, denn deren Kosten würden zunehmen. Würde bloss auf einen der beiden Projektteile (Anpassungen oder Sanierung) verzichtet, wäre dies ein deutlich ineffizienteres Vorgehen, weil Synergien ungenutzt bleiben müssten.

4 Finanzen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand April 2017, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 122.3 Punkte

Gesamtkosten (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven)	CHF	2'310'000.00
davon:		
• Haustechnik	CHF	750'000.00
• Gebäudehülle	CHF	550'000.00

• Schadstoffsanierung	CHF	250'000.00
• Ausbau	CHF	650'000.00
• Ausstattung (Finanzierung VOL)	CHF	110'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	2'310'000.00
abzüglich bereits bewilligte Ausgaben für die Projektierung (Ausgabenbewilligung AGG vom 5. April 2017)	– CHF	60'000.00
Zu bewilligender Ausführungskredit	CHF	2'250'000.00

In der Kreditsumme sind gemäss üblicher Praxis bei Sanierungsprojekten Reserven in der Höhe von insgesamt 13 % enthalten.

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Die Ausgaben sind in der Voranschlags-, Aufgaben- und Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion und der Volkswirtschaftsdirektion vorgesehen. Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der voraussichtlich mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird.

4.3 Ausstattung

Die Kosten von CHF 110'000.-- für die erforderliche Neuausstattung trägt die VOL. Sie umfassen die mobilen Einrichtungen der Bürobereiche der Lehrpersonen des Inforama (Untergeschoss). Das Projekt weist keine weiteren Folgekosten auf.

4.4 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Gesamtkosten betreffen werterhaltende Investitionen von CHF 2,11 Mio. und wertvermehrende Investitionen von rund CHF 0,2 Mio. Der Anteil der wertvermehrenden Investitionen beträgt rund 9 %.

Die Nutzungsdauer der Investition für die Anlageklasse "Rohbau 1" (CHF 288'000.--) beträgt 80 Jahre. Der diesbezügliche jährliche ordentliche Abschreibungsaufwand beträgt demnach CHF 3'600.--.

Die Nutzungsdauer der Investition für die Anlageklasse "Übriges Gebäude" (CHF 1,91 Mio.) beträgt 25 Jahre, was einen jährlichen Abschreibungsaufwand von CHF 76'480.-- ergibt.

Die Nutzungsdauer der Investitionen für die Anlageklasse "Büro- und Geschäftsinventar" (CHF 110'000.--) beträgt 10 Jahre, was einen jährlichen Abschreibungsaufwand von CHF 11'000.-- auslöst.

Die zu ersetzenden Bauteile sind abgeschrieben und verursachen keinen ausserordentlichen Abschreibungsaufwand.

5 Termine

Projektierung

Mai 2017 bis September 2017

Ausführungsvorbereitung

August 2018 bis Oktober 2018

Realisierung

Oktober 2018 bis Juli 2019

6 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem Beschluss zuzustimmen.

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Situationsplan

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Kostenvoranschlag
- Baubeschrieb