

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 11. Januar 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 634012
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Polizeizentrum Bern (PZB), Köniz Juch, Standortentscheid und Baurechtszins, Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Bedarfsnachweis	5
3.3	Der Standort Köniz-Juch; Machbarkeitsstudie	6
3.4	Baurechtsvertrag	7
3.5	Termine	8
3.6	Alternativen und Folgen bei einem Verzicht	8
4	Finanzielle und personelle Auswirkungen.....	9
5	Antrag.....	9



1 Zusammenfassung

Die Kantonspolizei ist heute auf dem Platz Bern auf 18 Standorte verteilt. Die Verzettlung auf viele Standorte beeinträchtigt seit Jahren die Führung der Kantonspolizei stark und ist sehr unwirtschaftlich. Bei der Zusammenlegung von Stadt- und Kantonspolizei (Projekt 'Police Bern') im Jahre 2008 wurde eine Standortkonzentration als Ziel definiert.

Mit dem vorgesehenen Neubau eines Polizeizentrums am Standort Köniz-Juch kann die angestrebte Konzentration umgesetzt und die Anzahl der Standorte auf 9 (inkl. Neubau) reduziert werden. Die Konzentration betrifft vorwiegend die zentralen Dienste der Kantonspolizei. Die vier Polizeiwachen, die beiden Ausbildungszentren Ittigen und Riedbach, das Schwerverkehrszentrum in Ostermundigen sowie der Standort Zeughausareal sind nicht Bestandteil des Konzentrationsprojekts, weil diese Standorte weiterhin benötigt werden. So ist zum Beispiel der Standort Zeughausareal wichtig als Mobilmachungsstandort für die Einsätze bei Risikospielen und Grossdemonstrationen.

Nebst dem Zusammenzug sämtlicher zentraler Einheiten an einem Standort kann im Rahmen des Neubauprojekts Köniz-Juch eine neue Einsatzzentrale realisiert werden, als Ersatz für die veraltete Einsatzzentrale im Ringhof in Bern.

Mit dem vorliegenden Beschlussantrag wird dem Grossen Rat der Standortentscheid für das künftige Polizeizentrum Bern (PZB) unterbreitet.

Zudem entscheidet der Grosse Rat über den ausgehandelten Baurechtsvertrag mit der Grundeigentümerin, der Genossenschaft Migros Aare. Der Baurechtsvertrag wird über 80 Jahre abgeschlossen und sieht einen jährlichen Baurechtszins von CHF 982'100.-- vor. Wenn der Kanton später keine rechtskräftige Baugenehmigung für das Projekt erhält, oder diese mit unzumutbaren Auflagen verbunden wäre, kann er den Baurechtsvertrag mit sofortiger Wirkung verpflichtungsfrei auflösen.

Parallel wird dem Grossen Rat ein separater Kreditantrag auf CHF 1,8 Mio. für einen Architekturwettbewerb zum Neubau und Vorbereitungsarbeiten der Kantonspolizei unterbreitet.

Der vorliegende Kreditbeschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung.

2 Rechtsgrundlagen

- Polizeigesetz vom 8. Juni 1997 (PolG; BSG 551.1), Art. 1 und 6
- Gesetz vom 20. Juni 1996 über die Kantonspolizei (KPG; BSG 552.1), Art. 3 Abs. 1
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch ZGB, Art. 745 ff.
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Polizei- und Militärdirektion (OrV POM; BSG 152.221.141), Art. 1 und 8
- 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.
- RRB Nr. 1885 vom 25. Oktober 2006: Strategische Grundsätze für das kantonale Immobilienmanagement

3 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Seit 1973 ist der Hauptsitz der Kantonspolizei Bern im Gebäude Ringhof am Nordring 30 in Bern. Da heute längst nicht mehr alle Einheiten in diesem Gebäude Platz finden, mussten über die Jahre weitere kantonseigene Objekte genutzt und zusätzliche Objekte zugemietet werden.

Mit dem Projekt 'Police Bern' spitzte sich ab 2008 die Lage insofern zu, als der Kanton im Zuge der Integration der Stadtpolizei Bern in die Kantonspolizei diverse Objekte von der Stadt übernehmen musste. Lagebedingt sind die Mietzinse für diese Objekte hoch.

Heute ist die Kantonspolizei im Raum Bern auf 18 Standorte verteilt, was den Betrieb und die Führung zunehmend erschwert.

Die kantonseigene Liegenschaft Ringhof am Nordring 30 ist totalsanierungsbedürftig und die Gebäudeinfrastruktur genügt den heutigen Anforderungen der Kantonspolizei nicht mehr. Deshalb besteht ein dringender Handlungsbedarf. Das nun angestrebte Projekt Polizeizentrum Bern in Köniz-Juch ist das Ergebnis sehr gründlicher Abklärungen, die klar ergaben, dass ein kantonales Neubauprojekt die wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung darstellt. Mietlösungen wären wegen der sehr spezifischen Bedürfnisse der Kapo enorm teuer und ein reines Sanierungsprojekt würde hochkomplexe und kostspielige Übergangslösungen bedingen. Es wäre zudem mit grossen Unsicherheiten behaftet und die 18 Standorte müssten weiterhin bestehen bleiben.

Nebst dem Zusammenzug sämtlicher zentraler Einheiten an einem Standort kann im Rahmen des Neubauprojekts Köniz-Juch eine neue Einsatzzentrale realisiert werden, die die veraltete Einsatzzentrale am Nordring in Bern ersetzt. Aus Sicherheitsgründen ist eine zweite Einsatzzentrale im Kanton Bern notwendig, die am Standort Biel betrieben wird. Sie wird ausserhalb des vorliegenden Projekts ebenfalls zu gegebener Zeit erneuert werden müssen.

Heute wird von einer Bevölkerungsentwicklung im Kanton ausgegangen, die eine Zunahme des Personalbestands der Kapo bis 2025 um rund 15% nötig machen könnte. Der mögliche Mehrbedarf kann im Neubauprojekt berücksichtigt werden.

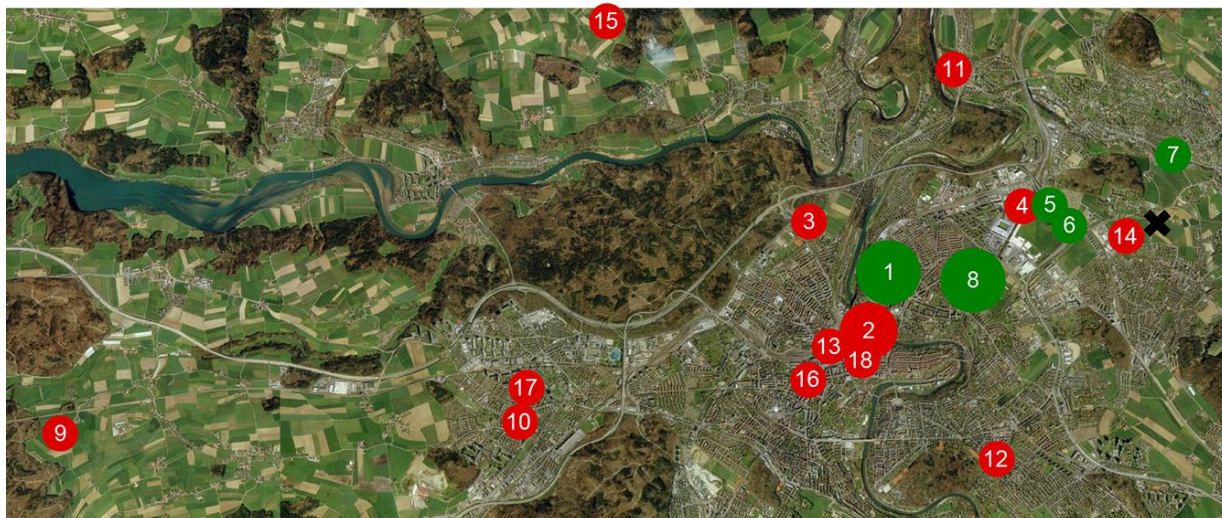
Mit dem Baurechtsland in Köniz-Juch steht ein hervorragend geeignetes Areal zu Verfügung. Grösse und Lage erlauben einen Neubau mit ausgezeichneter Erschliessung. Die Grobkostenschätzung für den Neubau beläuft sich auf rund CHF 270 Mio. (ohne Reserven).

Für die vier Polizeiwachen in Bern, die Ausbildungsstätten in Ittigen und Bern-Riedbach, das Schwerverkehrszentrum in Ostermundigen und den Standort Bern Zeughausareal besteht kein Handlungsbedarf. Sie sollen als gut geeignete Standorte künftig ebenso beibehalten werden wie die dezentralen Standorte der Kapo, beispielsweise im Oberaargau, in Thun oder im Oberland.

Die nachfolgende Karte sowie die Auflistungen zeigen übersichtlich, welche Standorte heute zugemietet sind, welche sich in kantonseigenen Objekten befinden und zu welchem Zweck sie betrieben werden.

3.1.1 Die heutigen 18 Standorte der Kapo im Raum Bern:

Die heutigen 18 Standorte der Kapo im Raum Bern



3.1.2 Zugemietete Objekte

	Nutzung / Funktion	Adresse	Integration ins PZB	Bemerkungen
2	Polizeiwache Büronutzung	Bern, Waisenhausplatz 32 Bern, Hodlerstrasse 6	Nein Ja	Abmiete
3	Stützpunkt	Bern, Neubrückstr. 166, P&R Neufeld	Ja	Abmiete
4	Stützpunkt	Bern, Schermenweg 5	Ja	Abmiete
9	Ausbildung	Bern, Riedbach	Nein	
10	Polizeiwache	Bern-West, Bernstrasse 100	Nein	
11	Logistik	Ittigen (Worblaufen), Hubelgutstr. 6	Ja	Satellit Technik
12	Polizeiwache	Bern-Ost, Brunnadernstrasse 42	Nein (teilweise)	wird redimensioniert
13	Polizeiwache	Bern, Bahnhof	Nein	
14	Schwerverkehrszentrum	Ostermundigen, Milchstrasse 10	Nein	
15	Logistik	Lyss, Zeughaus	Ja	Satellit Technik
16	Büronutzung	Bern, Effingerstrasse 16	Ja	Abmiete
17	Büronutzung	Bern-Bümpliz, Bümplizstrasse 97	Ja	Abmiete
18	Büronutzung	Bern, Speichergasse 27	Ja	Abmiete

3.1.3 Kantonseigene Objekte

	Nutzung / Funktion	Adresse	Integration ins PZB	Bemerkungen
1	Zentrale	Bern, Nordring 30/32 und Turnweg 11, Ringhof	Ja	
5	Stützpunkt	Bern, Schermenweg 9, 9a, 9b	Ja	
6	Büronutzung	Bern, Schermenweg 11	Ja	
7	Ausbildung	Ittigen, Lutschenstrasse 20	Nein	
8	Logistik	Bern, Papiermühlestrasse 17, Zeughausareal	Nein	

3.2 Bedarfsnachweis

Die heutige Standortvielfalt der Kapo ist betrieblich schlecht und teuer. Der dringende Total-sanierungsbedarf des 'Ringhof' erlaubt kein weiteres Zuwarten. Zudem ist für die Kapo ein Projekt dieser Art zukunftsweisend und ein weiterer wichtiger Schritt hin zur modernen Einheitspolizei.

Die Bündelung der Ressourcen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der regionalen Bedürfnisse trägt dazu bei, die stetig wachsenden Herausforderungen effizient zu bewältigen und damit den Menschen im gesamten Kanton Bern auch in den kommenden Jahren qualitativ hochstehende polizeiliche Dienstleistungen zeitgerecht und rund um die Uhr zur Verfügung zu stellen. Insbesondere sollen auch der zu erwartenden Bevölkerungs- und Polizeientwicklung Rechnung getragen werden.

Mit der Zusammenlegung von Standorten soll neu u.a. die gesamte kantonale Führungsinfrastruktur (drei Einsatzzentralen der Regionen MEOA [Mittelland-Emmental-Oberaargau], Bern und Berner Oberland, das Lagezentrum, der kantonale Führungsraum Polizei, der Polizeiführungsstab und das Kantonale Führungsorgan), einschliesslich der entsprechenden Führungsfunktionsträger, unter einem Dach vereint werden. Die Einsatzführung ist das Herzstück der Kantonspolizei. Sie nimmt die Koordination für sämtliche Einsätze wahr, von den Normaleinsätzen via Einsatzzentrale über mittlere bis hin zu Grosslagen. Dank der räumlichen Nähe können eine nahtlose Eskalation, eine rasche Adaption an die Situation sowie die geforderte Durchhaltefähigkeit effizient sichergestellt werden. Die Konzentration verspricht einfachere, direktere, effizientere und damit professionellere Führungsprozesse.

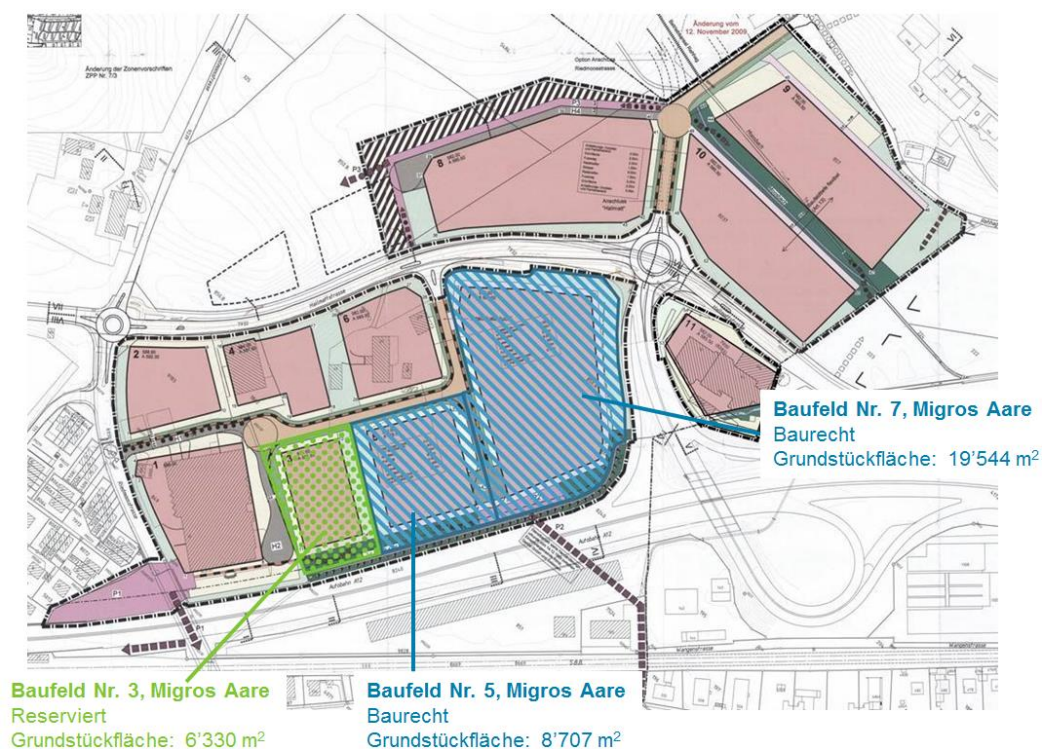
Die Einsatzplanung und -vorbereitung, sowie die Einsatzführung im Bereich der Ordnungsdienstesätze erfolgt heute ab dezentralen Standorten. Einzelne, dutzende, teilweise einige hundert Angehörige der Ordnungsdienstkräfte aus dem gesamten Kanton müssen standortübergreifend informiert, verschoben und koordiniert werden. Mit der Neubaulösung werden die Einsatzprozesse zu einem grossen Teil ab einem Standort geführt und umgesetzt werden können. Dies wird sich positiv auf die Personalressourcen auswirken.

Auch die Kriminalabteilung mit ihren zahlreichen Diensten (darunter beispielsweise Personenfahndung, Ausländer- und Bürgerrechtsdienst, Observation, Verhandlungsgruppe, Dezernat Brand und Explosionen, Fachbereich Waffen, Sprengstoff und Gewerbe und der Staatsschutz) ist heute in dezentralen Räumlichkeiten untergebracht. Insbesondere im Bereich der kriminalpolizeilichen Arbeit wird gerade die Nähe zu den Regionalfahndungen Bern und MEOA, mit denen im Alltagsgeschäft intensiv zusammen gearbeitet wird, ein wesentlicher Vorteil sein. Damit kann der zunehmenden Komplexität der Fälle noch gezielter begegnet werden. Absprachen werden einfacher und die Kriminalität kann effektiver, mit gebündelten Ressourcen bekämpft werden.

Am neuen Standort sollen von den 9 Abteilungen der Kapo 7 Abteilungen weitestgehend zusammengefasst werden, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Bedürfnisse der Regionen. Dies wird eine erhebliche Verbesserung der betrieblichen Abläufe erlauben. So werden insbesondere die räumliche Nähe zur Korpsleitung und zu den so genannten unterstützenden Bereichen, wie Ressourcen und Dienstleistungen, Technik, Verkehr, Umwelt und Prävention, die abteilungsübergreifenden Arbeits- und Kommunikationsprozesse vereinfachen. Diese Vorteile werden sich direkt auch auf die operative polizeiliche Arbeit auswirken und die Weiterentwicklung zu einem modernen Korps unterstützen.

3.3 Der Standort Köniz-Juch; Machbarkeitsstudie

Übersicht über die konkret vorgesehenen Baufelder



Für die Standortevaluation wurden die folgenden Eignungs- bzw. Ausschlusskriterien definiert:

- Grundstücksgrosse mindestens 20'000m²
- realisierbares oberirdisches Nutzungsmass von 70'000m² bis 80'000m² Geschossfläche gemäss gültiger Überbauungsordnung
- keine bereits mehrheitlich bebauten oder genutzten Grundstücke
- Autobahnanschluss für den Individualverkehr innert maximal 7 Fahrminuten bzw. 4 Kilometer erreichbar
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr innerhalb von maximal 20 Fahrminuten ab dem Hauptbahnhof Bern
- keine Verkehrserschliessung über bereits stark verkehrsbelastete Strassen
- keine Erschliessung durch Wohngebiete und / oder nicht genügend erschlossene / erschliessbare Grundstücke.

Der Standort Köniz-Juch erfüllt alle Eignungskriterien.

In der Machbarkeitsstudie vom 30. September 2016 wurden die Kernaspekte: baurechtliche Machbarkeit, Erfüllungsgrad Raumprogramm Kapo, Machbarkeit Verkehr und Grundwassersituation beurteilt. Alle Ergebnisse fielen positiv aus, wobei die Grundwassersituation erst bei Kenntnis des konkreten Bauprojekts abschliessend beurteilt werden kann.

3.4 Baurechtsvertrag

Die Grundeigentümerin lehnt einen Verkauf ab, weshalb ein Baurecht ausgehandelt wurde. Das Baurecht dauert 80 Jahre und betrifft die Baufelder 7 und 5 mit einer Grundstücksfläche von 28'251 m². Der Kanton Bern übernimmt die Pflichten der Grundeigentümerin aus dem Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde Köniz. Die daraus entstehenden geschätzten Infrastrukturlasten wurden bei der Festlegung des Landwertes bzw. des Baurechtszinses berücksichtigt.

Der vereinbarte Baurechtszins von CHF 982'100.-- pro Jahr und der zugrunde liegende Landwert stützen sich auf zwei unabhängige, externe Gutachten, die praktisch zu identischen Baurechtszinsen gelangten. Die ausgehandelten Werte liegen leicht tiefer, weil der Kanton Bern die Infrastrukturlasten der Grundeigentümerin in der Grössenordnung von CHF 2.0 Mio. (inkl. Teuerung) gegenüber der Standortgemeinde übernimmt. Angesichts des hohen Nutzungsmasses im Vergleich zu ähnlichen Grundstücken in der Region Bern ist der ausgehandelte Baurechtszins auf einem moderaten Niveau.

Zudem hat der Kanton eine unentgeltliche Reservation für das Baufeld 3 (Grundstückfläche von 6'330 m²) bis zum Jahr 2022 ausgehandelt. Damit sind vorübergehend zusätzliche Landreserven für mögliche spätere Entwicklungen gesichert.

Die wesentlichen Vertragsbestandteile sind:

	Baurecht Baufeld 5 / 7	Reservation Baufeld 3
Fläche Baurecht	28'251 m ²	6'330 m ²
Geschossfläche mit 1 UG	83'200 m ²	10'100 m ²
Landwert	CHF 28.06 Mio.	CHF 3.08 Mio.
Baurechtszins pro Jahr	CHF 982'100.00	CHF 107'800.00
Baurechtszins / m ² GF	CHF 11.80	CHF 10.67
Zinssatz	3.5 %	
Beginn Zahlungspflicht	50% ab Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung (CHF 491'050.--) 100% ab Inbetriebnahme / Bezugsbereitschaft oder spätestens 3 Jahre nach Vorliegen der Baugenehmigung (CHF 982'100.--).	
Dauer	80 Jahre	
Heimfall	80% des dannzumaligen Verkehrswertes	
Landwert- und Zinssatzanpassung	Nach 20 und anschliessend alle 15 Jahre	

3.5 Termine

Projektierungskredit durch GR	Ende 2017
Ausführungskredit durch GR	Anfang 2019
Baustart	Anfang 2022
Bezug	Mitte 2025

3.6 Alternativen und Folgen bei einem Verzicht

Die Standortwahl ist das Ergebnis sehr gründlicher Abklärungen. Es bestehen keine geeigneten und verfügbaren Alternativen die ebenso wirtschaftlich wären. So hätte zum Beispiel eine sehr eingehend geprüfte Mietlösung in Bern ebenfalls hohe Investitionskosten von rund CHF 100 Mio. verursacht, nebst den jährlichen Mietkosten von CHF 6 Mio. Stimmt der Grosse Rat dem Grundsatzentscheid und dem Verpflichtungskredit für den Baurechtszins nicht zu, kann die geplante Konzentration demnach nicht umgesetzt werden. Für den voraussichtlich wachsenden Personalbestand der Kantonspolizei müssten neue Mietobjekte gesucht oder alternative Neubauprojekte geprüft werden. Die seit Jahren unbefriedigende Führungssituation der Kantonspolizei bliebe bestehen und würde sich weiter verschlechtern.

Da eine Sanierung der Polizeieinsatzzentrale im Gebäude Nordring 30 (Ringhof) auch gemäss externer Begutachtung keine Alternative ist, müsste zwingend eine andere Lösung für die kantonale Einsatzzentrale gesucht werden.

4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Preisstand April 2016, Landesindex der Konsumentenpreise Lik, 100.7 Punkte

jährlicher Baurechtszins für die Baufelder 7 und 5	CHF	982'100.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG	CHF	982'100.00
Zu bewilligender Kredit (jährliche Ausgaben)	CHF	982'100.00

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre zu 80% dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst. Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

Die Ausgabenbewilligung wird entsprechend der Laufdauer des Baurechtsvertrags auf für 80 Jahre befristet.

5 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem Beschluss zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Baurechtsvertrag
- Medienunterlagen zur Medienkonferenz vom 8. November 2016