



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 13. Mai 2020
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2019.BVE.14113
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Matten b. Interlaken, Wychelstrasse 28, Sanierungs- und Umbauarbeiten für neuen Polizeistützpunkt Verpflichtungskredit für die Ausführung und das Baurecht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts	2
3.1	Ausgangslage und Bedarfsnachweis	2
3.2	Projektbeschrieb	3
3.2.1	Standort Wychelstrasse	3
3.2.2	Baurechtsvertrag	4
3.2.3	Sanierungsprojekt	4
3.3	Alternativen und Folgen eines Verzichts	5
4.	Finanzielle Auswirkungen	6
4.1	Kostenübersicht	6
4.1.1	Baurechtszins, neue und wiederkehrende Ausgaben (zulasten BVD)	6
4.1.2	Kostenübersicht einmalige Ausgaben	6
4.2	Umzugs- Ausstattungs- und Sicherheitskosten (zulasten SID)	7
4.3	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	7
4.4	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	7
4.5	Einsparungen	7
4.6	Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung	8
5.	Termine	8
6.	Antrag	8

1. Zusammenfassung

Die Polizeiwache im Raum Interlaken soll konzentriert und örtlich mit der Seepolizei zusammengeführt werden. An der Wychelstrasse in Matten b. Interlaken konnte ein idealer Standort für den neuen Polizeistützpunkt gefunden werden. Die Lage und die Verkehrsanbindung des Standorts sind sehr gut.

Die Seepolizei ist bereits heute auf dem Areal eingemietet. Die Gebäude an der Wychelstrasse bieten ideale Strukturen für eine Nutzung durch die Kantonspolizei (Kapo). Die Arbeitsplätze können ohne grössere Gebäudeanpassungen untergebracht werden. Polizeispezifische Spezialräume wie Festhalte-, Befragungs- und Asservatenräume lassen sich mit vertretbarem Aufwand einbauen und die notwendige Sicherheitsinfrastruktur kann eingerichtet werden. Es gibt zudem ausreichende Lagerflächen für die Ausrüstung insbesondere der Spezialeinheiten (z.B. Gebirgs- u. Seepolizei). Auf dem Aussenareal werden sicherheitsrelevante Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen.

Das Areal und die Gebäude befinden sich im Eigentum der Armasuisse. Die Armasuisse gibt dem Kanton Bern sowohl das Areal als auch die Gebäude im Baurecht ab. Die zu bewilligenden wiederkehrenden Ausgaben für den Baurechtszins betragen CHF 43'457 p.a. für die ersten 20 Jahre und CHF 62'485 p.a. für die daran anschliessenden 10 Jahre. Der Baurechtsvertrag wird über 30 Jahre abgeschlossen, mit der Möglichkeit einer Verlängerung nach neu zu verhandelnden Konditionen.

Die bestehenden Gebäude sind mit punktuellen Sanierungsmassnahmen sowie räumlichen und betrieblichen Anpassungen für die künftige Nutzung durch die Polizei Instand zu stellen. Die einmaligen Kosten für die Sanierungs- und Umbauarbeiten belaufen sich auf CHF 2'700'000 (Gesamtkosten CHF 2'900'000 abzüglich bereits bewilligter Projektierungskosten von CHF 200'000) und gehen zu Lasten der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD). Die einmaligen Kosten für Umzug, Ausstattung und Sicherheit belaufen sich auf CHF 840'000 und werden von der Sicherheitsdirektion (SID) finanziert.

2. Rechtsgrundlagen

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch ZGB, Art. 745 ff.
- Polizeigesetz vom 10. Februar 2019 (PolG; BSG 551.1) Art. 153 Abs. 2 und 3
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Sicherheitsdirektion (OrV SID; BSG 152.221.141), Art. 1 und 8
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD 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 Bedarfsnachweis

Die heutige Polizeiwache Interlaken an der Unteren Bönigstrasse 12 soll insbesondere aufgrund mangelnder Raumkapazitäten aufgegeben und örtlich mit der Seepolizei in einem neuen Polizeistützpunkt zusammengeführt werden.

Die Polizeiwache Interlaken ist an der Unteren Bönigstrasse in Räumlichkeiten untergebracht, die im Jahr 1999 für 21 Mitarbeitende angemietet wurden.

Heute arbeiten vor Ort bereits 49 Mitarbeitende auf engstem Raum. Die Räumlichkeiten erfüllen die Anforderungen an eine grosse Polizeiwache mit Stützpunkt der Gebirgs- und Trendsportspezialisten mit ihrem umfangreichen Material- und Ausrüstlager für Spezialequipment nicht hinreichend. Das Mietobjekt ist zu klein und die Infrastruktur zu veraltet. Zudem wird die Führung und Zusammenarbeit durch die Raumaufteilung auf insgesamt 4 Stockwerke erschwert.

Die Kapo benötigt einen Standort, der genügend Raum bietet für die bisherigen Arbeitsplätze der Polizeiwache an der Bönigstrasse, der Seepolizei sowie für den schrittweisen Ausbau des Corps in Umsetzung der Motion Wüthrich (2016.RRGR.633). Insgesamt sollen rund 60 Arbeitsplätze mit zeitgemässer Infrastruktur für polizeispezifische Nutzungen untergebracht werden. Zudem müssen genügend Park- und Autoabstellflächen sowie ein sicheres Lager für Material und Ausrüstungen vorhanden sein.

Am neuen Standort werden neu rund 1248 m² HNF zur Verfügung stehen. Damit wird die Kapo gesamthaft über rund 288 m² HNF mehr verfügen als bisher (Bönigstrasse 888 m² HNF; Seepolizei Wychelstrasse 28b 72 m² HNF). In den genannten Flächen sind auch für die Polizeiarbeit notwendige Spezialräume wie Festhalteräumen, Asservatenräume, Garderoben für Spezialausrüstung usw. eingerechnet.

Der Polizeistützpunkt Interlaken wird insbesondere die folgenden Bereiche umfassen:

- Stationierte Polizei
- Seepolizei
- Gebirgsspezialisten
- Verkehrsinstruktion
- Prävention
- Regionalfahndung
- Regionenleitung
- Sekretariat Regionenleitung
- Standort für Rapporte / Weiterbildungen der Mitarbeitenden der Region BO

Diese Aufgabenbereiche erfordern eine zentrumsnahe, gut erschlossene Lage. Die Gemeinden des Polizeibezirks Interlaken müssen ohne Umwege und zeitverzugslos angefahren werden können.

3.2 Projektbeschreibung

3.2.1 Standort Wychelstrasse

Das Areal an der Wychelstrasse ist im Eigentum der Armasuisse. Auf dem Areal befinden sich zwei Bürogebäude und diverse Nebengebäude. Das ganze Areal befindet sich in der Arbeitszone A2 und die Gebäude stehen heute leer, bis auf ein kleineres Bürogebäude, das bereits von der Seepolizei genutzt wird (Nr. 28b).

Der Standort eignet sich bestens für einen neuen Polizeistützpunkt mit einer, bei Bedarf ausbaubaren Anzahl Arbeitsplätzen und entsprechenden Büro-, Schulungs-, Spezial- und Nebenräumen. Das Areal bietet ausreichende Park- und Autoabstellflächen und Möglichkeiten für ein Material- und Ausrüstungslager. Der Gebäudekomplex befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der beiden Gemeinden Interlaken und Matten. Das Objekt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und ist zu Fuss wie auch per ÖV sehr gut erreichbar. Die Lage und die Verkehrsanbindung sind ideal. Sämtliche Gemeinden des Polizeibezirks Interlaken sowie angrenzende Schnellstrassen können von dort aus zeitverzugslos erreicht werden.

3.2.2 Baurechtsvertrag

Die Armasuisse ist bereit, einen Teil des Areals und die sich darauf befindenden Gebäude Wychelstrasse Nr. 28 – 28c sowie zwei Kleinobjekte ohne Gebäudenummern im Baurecht abzugeben. Die Baurechtsparzelle umfasst eine Fläche von 7'146 m² (s. Situationsplan in der Anlage). Für die bestehenden Gebäude und Anlagen ist kein Kaufpreis geschuldet, da diese Werte im nachstehenden Baurechtszins enthalten sind.

Mit der Eigentümerschaft wurde ein Vertrag für ein selbständiges und dauerndes Baurecht über eine Dauer von 30 Jahren d.h. bis am 31. Dezember 2051 ausgehandelt. Es besteht die Möglichkeit einer anschliessenden Verlängerung des Baurechtes. Die Bedingungen einer allfälligen Verlängerung werden zu diesem Zeitpunkt neu verhandelt. Der Kanton Bern hat das einseitige Recht, den vorzeitigen Heimfall auf das Ende des 20. Vertragsjahres herbeizuführen. Der notarielle Baurechtsvertrag wurde am 4. September 2019 unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen des Bundes und des Kantons Bern abgeschlossen. Die Genehmigung seitens Bund ist am 9. September 2019 erfolgt. Im März 2020 wurde ein Nachtrag zum Baurechtsvertrag unterzeichnet, der den Übergang von Nutzen und Gefahr neu regelt. Nutzen und Gefahr gehen neu bereits zu Beginn der Bauarbeiten an den Kanton über. Die finanziellen Vertragsbestandteile werden davon nicht tangiert.

Die wesentlichen Vertragsbestandteile sind:

Fläche Baurecht		7'146 m ²
Baurechtszins pro Jahr	01.01.2022–31.12.2041	CHF 43'457
Baurechtszins pro Jahr	01.01.2042–31.12.2051	CHF 62'485
Beginn Zahlungspflicht	mit Beginn Baurecht am 01.01.2022	
Dauer	30 Jahre mit Option auf Verlängerung	
Heimfall	entschädigungslos an den Grundeigentümer	
Zinsanpassung	der Baurechtszins ist fix vereinbart bis 31.12.2051	

Der reduzierte Baurechtszins in den ersten zwanzig Jahren honoriert die Investitionen des Kantons. Es wurde ein entschädigungsloser Heimfall vereinbart.

Der Kanton gewährleistet der Armasuisse den Zugang über das Baurechtsgrundstück zum vom Bund weiterhin genutzten Archiv im angrenzenden Stollen. Zudem wird den Nutzern des VBS-Archivs ein kleiner Arbeitsraum zur Verfügung gestellt und die Mitbenützung von Toilettenanlage und Aufenthaltsräumen sowie von 5 Aussenparkplätzen erlaubt. Diese Nutzungsrechte sind im geschuldeten Baurechtszins mit einer Ermässigung im Umfang von CHF 20'000 p.a. berücksichtigt.

3.2.3 Sanierungsprojekt

Innenausbau Wychelstrasse 28

Im Bürogebäude soll die Polizeiwache mit rund 60 Arbeitsplätzen und polizeispezifischen Räumen untergebracht werden.

Im 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes sind bereits Büroräume vorhanden, die für die zukünftige Nutzung so übernommen werden. Es müssen kleine Ausbesserungsarbeiten vorgenommen und Elektroinstallationen ergänzt und die kleine Küche im 2. Obergeschoss ersetzt werden.

Im Erdgeschoss sind Raumunterteilungen vorgesehen für Büros, zwei Asservatenräume und einen kleinen Lagerraum. Weiter sollen vier Festhalteräume mit Spezial-Sicherheitseinrichtungen, Befragungsräume und Aussackungsräume eingebaut werden. Die Böden werden gedämmt, da die Räume bisher als Lager benutzt wurden.

Im Untergeschoss müssen die bestehenden WC-Anlagen saniert werden. Für die Besucher wird ein separates WC eingebaut. Die bestehenden Duschen werden saniert, ergänzt und geschlechterspezifisch aufgeteilt. Ebenso werden Damen- und Herrengarderoben eingerichtet. Beim Haupteingang ist ein Lift geplant, damit das Erdgeschoss hindernisfrei erreicht werden kann.

Im ganzen Gebäude sind die Haustechnik anzupassen, die Lüftung zu ergänzen sowie die Elektroinstallationen zu erneuern.

Gebäudehülle Wychelstrasse 28

Die Südfassade muss total saniert werden. Alle Fenster und Türen sind zu ersetzen und die Fassade ist zu dämmen. Die alten Fenster sind Schadstoff belastet, sie werden fachgerecht demontiert und entsorgt.

Nebengebäude 28a

Der bestehende Autounterstand soll ausgebaut werden, damit 10 Dienstfahrzeuge abgeschlossen abgestellt werden können. Dafür werden 10 automatisch betriebene Tore montiert. Die inneren Brandschutzverkleidungen weisen Asbest auf. Es muss eine fachgerechte Schadstoffsanierung durchgeführt werden. Die Elektrozuleitungen und die Unterverteilung werden erneuert und für Elektrofahrzeuge Aufladestationen eingerichtet.

Die Garage wird für beschlagnahmte Fahrzeuge verwendet. Dies bedingt eine neue Innenwand- und Deckenverkleidung und die Montage eines Tores.

Arealerschliessung

Die Elektroversorgung wird von der bisherigen Trafostation der Schweizerischen Eidgenossenschaft getrennt und an die öffentliche Trafostation der Industriellen Betriebe Interlaken angehängt. Die Zuleitung ist neu zu verlegen. Zur Sicherheit des Areals sind die beiden Zufahrten mit Toren auszustatten.

3.3 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Es bestehen keine Alternativen zum evaluierten Standort. Ebenso zentrumsnahe Objekte werden in der Region mehrheitlich touristisch genutzt und sind deshalb für die öffentliche Hand nicht erhältlich. Aktuell gibt es auf dem Mietmarkt kein weiteres, geeignetes Mietobjekt.

Bei einem Verzicht auf den neuen Stützpunkt bleibt die betrieblich ungenügende Situation in der derzeitigen Polizeiwache bestehen. Die Flächenreserven am heutigen Standort sind bereits seit längerer Zeit aufgebraucht. Eine Aufstockung des Corps und damit eine Anpassung des Personalbestandes an die Bedürfnisse der stark frequentierten Tourismusregion Interlaken wäre damit nicht möglich. Längerfristig könnte die Kantonspolizei damit ihren Grundauftrag nicht mehr abdecken

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

4.1.1 Baurechtszins, neue und wiederkehrende Ausgaben (zulasten BVD)

Jährlicher Baurechtszins	CHF	62'485
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG	CHF	62'485
Zu bewilligender Kredit (jährliche Ausgaben)	CHF	62'485

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

Die Ausgabenbewilligung wird entsprechend der Laufdauer des Baurechtsvertrages auf 30 Jahre befristet.

Vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2041 werden CHF 43'457 geschuldet. Ab dem 1. Januar 2042 ist der volle Baurechtszins von CHF 62'485 zu bezahlen. Der jährliche Baurechtszins ist fixiert und unterliegt nicht der Teuerung.

4.1.2 Kostenübersicht einmalige Ausgaben

Preisstand Oktober 2019, Baupreisindex Espace Mittelland, 124.7 Punkte

Gesamtkosten Sanierung (inkl. Honorare, Nebenkosten und Reserven) zu Lasten BVD	CHF	2'900'000
---	-----	-----------

– Gebäudehülle	CHF	588'800
– Innenausbau	CHF	1'063'500
– Haustechnik	CHF	738'800
– Nebengebäude	CHF	257'300
– Arealerschliessung	CHF	251'600

Gesamtkosten Umzugs-, Ausstattungs- und Sicherheitskosten zu Lasten SID	CHF	840'000
---	-----	---------

– Gebäudetechnik, ICT und Sicherheit	CHF	460'000
– Möblierung	CHF	296'000
– Sichtschutz	CHF	50'000
– Umzug	CHF	34'000

Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 und 147 Abs. 3 FLV	CHF	3'740'000
--	------------	------------------

abzüglich bereits bewilligte Projektierungskosten (Ausgabenbewilligung AGG vom 11.09.2019)	– CHF	200'000
---	-------	---------

Zu bewilligender Kredit	CHF	3'540'000
--------------------------------	------------	------------------

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

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

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 151 FLV).

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird, die im Voranschlag und Finanzplan der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt sind.

4.2 Umzugs- Ausstattungs- und Sicherheitskosten (zulasten SID)

Mit dem vorliegenden Geschäft werden auch die Ausgaben der SID von rund CHF 840'000 für die Beschaffung von Mobiliar, Gebäudetechnik, ICT, Sicherheit und Umzugskosten bewilligt.

In den Kosten eingerechnet sind das gesamte Schliesssystem, die Zutrittskontrolle, IT Belange wie BE-WAN Anschluss, WLAN Sender, usw. sowie die Anforderungen der KAPO Telecom betreffend den Secura Telefonen und der entsprechenden Polycom Funk Infrastruktur.

Bestehendes Mobiliar von der Unteren Bönigstrasse wird wo möglich weiter verwendet und gezügelt. Für die zusätzlichen Arbeitsplätze und die Spezialräume werden neue Möbel angeschafft.

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird, die im Voranschlag 2021 und im Finanzplan der Sicherheitsdirektion eingestellt werden.

Zu bewilligenden Ausgaben

a) wiederkehrende Ausgaben	CHF	62'485
b) einmalige Ausgaben	CHF	3'540'000

Für die Bewilligung der wiederkehrenden als auch der einmaligen Ausgaben ist gemäss Art. 147 Abs. 3 FLV der Grosse Rat zuständig, da die einmaligen Ausgaben in die Ausgabenkompetenz des Grossen Rates fallen.

4.3 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die baulichen Massnahmen haben keine Auswirkungen auf den Personalbestand und die im vorliegenden Kredit zu bewilligenden Massnahmen verursachen keine Folgekosten.

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

Die Angaben befinden sich in der Beilage "Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung".

4.5 Einsparungen

Durch die Aufgabe der Zumieten an der Unteren Bönigstrasse 12/12 A sowie an der Wychelstrasse 28b (Polizeistützpunkt, überführt in Baurecht) entfallen ab dem 1. Januar 2022 jährlich wiederkehrende Nettomietkosten von CHF 159'228 bzw. CHF 9'360, total somit CHF 168'588.

4.6 Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung

In der GKIP (Gesamtkantonale Investitionsplanung) vom 21. August 2019 ist das Projekt in den "Investitionsvorhaben/Instandsetzungen zwischen 0–5 Mio. Gesamtkosten pro Projekt" enthalten. Es wurde von Gesamtkosten von CHF 2.8 Mio. (Kosten BVD exklusiv Ausstattung SID) ausgegangen, basierend auf der Kostenschätzung zum Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$.

5. Termine

Projektierung	Oktober 2019 bis September 2021
Ausführungsvorbereitung	Oktober 2020 bis März 2021
Baubeginn	April 2021
Inbetriebnahme	Dezember 2021

6. Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Situationsplan

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Baurechtsvertrag vom 4. September 2019
- Kostenvoranschlag
- Planunterlagen