

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2693

Pratteln, 20. Oktober 2010/dh

Sondervorlage, Bewilligung eines Nachtragskredites von CHF 220'000 für die Planung Neubau Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse, Parzelle Nr. 4042

1. Ausgangslage

a) Anforderungen und Ziele Neubau Verwaltung

Mit dem Neubau der Verwaltung an einem publikumsintensiven und zentralen Standort sind folgende Ziele oder Anforderungen zu erreichen:

- Die Gemeindeverwaltung ist an einem Standort wo Begegnungen stattfinden (Kundennähe)
- Die Gemeinde soll in einem modernen, klaren und auch städtebaulich zukunftsweisenden Auftritt überzeugend repräsentiert werden
- Zeitgemässe Arbeitsplätze mit der notwendigen Infrastruktur sollen entstehen, damit eine effiziente Arbeitsweise gewährleistet werden kann
- Offene, freundliche Grundrissgestaltung mit optimalen Abläufen
- Funktional hochwertiger Bau, in der Dienstleistung grossgeschrieben wird
- Moderne Verwaltung mit Menschen, die der Gemeinde ein Gesicht geben
- Publikumsfreundliche Architektur und Gestaltung der funktionalen Grundrissaufteilung
- Sicheres Gebäude
- Behindertengerechte Bauweise
- Minergiestandart

b) Stand Projektentwicklung

Die Architekten Werner Sutter & Co AG, Muttenz, haben für den Neubau der Gemeindeverwaltung an zentralster Lage an der Bahnhofstrasse ein Vorprojekt ausgearbeitet. Sie ist Grundeigentümerin des Baugrundstückes Nr. 4042 an der Bahnhofstrasse (heutiger Coop-Parkplatz). Die Aufwendungen für die bisherige Planung trägt gemäss Vereinbarung die Bauherrschaft Sutter.

Es ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde die Räumlichkeiten der neuen Gemeindeverwaltung im Stockwerkeigentum schlüsselfertig übernimmt. Die groben und vorsichtigen Kostenabschätzungen bewegen sich zwischen CHF 15'000'000 und 18'000'000 (exkl. Möblierung von ca. CHF 1'200'000 bei teilweiser Wiederverwendung des bestehenden Mobiliars). Die Kostengenauigkeit in dieser Vorprojektphase liegt bei plus/minus 25% und weist somit einen

grossen Streubereich auf. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die neue Gemeindeverwaltung mit dem erforderlichen Raumprogramm im Rahmen von CHF 15'000'000 realisiert werden müsste.

Um genauere Kosten ausweisen zu können ist ein detailliertes Projekt bzw. ein Kostenvoranschlag notwendig. Für einen Kauf im Stockwerkeigentum sind genaue Kosten und ein transparentes Kaufangebot unabdingbar. Gemäss Honorarangebot des Architekturbüros belaufen sich die Planungskosten dafür auf CHF 220'000. Diese Planungskosten werden beim späteren Erwerb des Stockwerkeigentums gutgeschrieben. Für diese Detailprojektierung mit Kostenvoranschlag ist im Jahr 2010 kein Budgetposten eingestellt worden. Für die weitere Planung ist deshalb dem Einwohnerrat, gemäss § 38 der Gemeindeordnung, ein Nachtragskredit zu beantragen.

Es sind bisher folgende Planungsschritte ausgeführt worden:

- Eingehende Abklärungen bezüglich Flächenbedarf. Es ist ein umfassendes Raumhandbuch durch einen erfahrenen Organisationsberater ausgearbeitet worden. Die Gemeindeverwaltung soll auch die zukünftigen Entwicklungen und Raumbedürfnissen erfüllen können.
- Entwicklung der Grundrissdisposition zusammen mit den Architekten. Es liegen heute Entwürfe der Grundrisse für die neue Gemeindeverwaltung vor.

2. Erwägungen

Projektvorstellung

Die neue Gemeindeverwaltung soll auf den ersten zwei Vollgeschossen des Neubauprojektes untergebracht werden (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss). Darüber werden sechs weitere Geschosse für eine Wohnnutzung (Fremdnutzung) erstellt. Damit auch ein zukünftiger Raumbedarf der Gemeinde abgedeckt werden kann, sichert die Eigentümerin vertraglich zu, das erste Wohngeschoss über den beiden Verwaltungsetagen der Gemeinde bei Eigenbedarf zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen oder allenfalls zu vermieten. Damit kann auch eine zukünftige Entwicklung der Gemeindeverwaltung, welche zusätzliche Flächen erfordert, gesichert werden.

Das heutige Projekt umfasst folgende Nutzungen:

a) Erdgeschoss

- Abteilung Dienste/Sicherheit mit Empfang und Allservice
- Abteilung Gesundheit/Soziales
- Abteilung Stab (Teilbereich IT / GGA)
- WC-Anlagen und Garderoben
- div. Besprechungszimmer

b) 1. Obergeschoss

- Abteilung Stab
- Büro Gemeindepräsident
- Abteilung Finanzen
- Abteilung Bau
- Abteilung Bildung/Freizeit/Kultur

- WC- Anlagen und Garderoben
- Aufenthaltsraum
- div. Besprechungszimmer

c) Untergeschosse

- IT Räumlichkeiten
- Drucksachenlager
- Putzmaschinen und Lager
- Gemeindearchive
- Abstellraum / Entsorgung
- Parkplätze

Standortoptionen

Im Weiteren sind für den Neubau der Gemeindeverwaltung folgende weitere Abklärungen gemacht und Optionen geprüft worden:

1. Einkauf im Hochhaus am Bahnhof "Bruce Lee"

Gemäss der Aussage des UBS Immobilien Fonds kann ein Teilbereich des in Planung stehenden Hochhauses nicht käuflich erworben werden. Die jährliche Miete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) ist mit ca. CHF 700'000 bis 750'000 angegeben worden, was den Gemeinderat veranlasste, das Verwaltungsprojekt am Bahnhof aufzugeben. Nach nochmaliger Auskunft des Immobilien Fonds kommt ein Verkauf der benötigten Gewerberäumlichkeiten für eine neue Gemeindeverwaltung nach wie vor nicht in Frage.

2. Einkauf Coop-Häring Überbauung

Der Kauf eines Gebäudeteils beim Standort Projekt Coop-Häring erfordert ebenfalls eine Detailprojektierung analog des Standortes an der Bahnhofstrasse, um verlässliche Baukosten vorweisen zu können. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagekosten bei gleich bleibenden Flächenanforderungen keine grossen Abweichungen ergeben würden.

3. Bau am heutigen Standort der Verwaltung

a) Neubau

Bei einem Neubau am bisherigen Standort auf Parzelle Nr. 273, Schlossstrasse, ist ebenfalls mit den gleich hohen Baukosten zu rechnen. Die Einwohnergemeinde würde direkt als Bauherrschaft auftreten und das Gebäude nicht im Stockwerkeigentum erwerben. Der Neubau der Gemeindeverwaltung könnte analog des Feuerwehrmagazins mit einem Studienauftrag (2-stufig) initiiert werden. Als Vorteil kann eine transparentere Baukostenberechnung und der Wegfall eines Landkaufes (Miteigentümerin) erwähnt werden. Als Nachteile müssen angeführt werden:

- Voraussichtlich teures Provisorium während Bauphase (ca.1 ½ Jahre, über CHF 1 Mio.)
- Keine Verbesserung des Standortes
- Keine Einnahmen aus Baurechtszinsen, aber auch keine Landkaufsbeteiligung (voraussichtliche Baurechtseinnahmen pro m2 ca. CHF 45 pa. = rund CHF 160'000)

b) Sanierung und Erweiterung best. Baute

Die bestehenden Bauten der Gemeindeverwaltung (Altbau aus dem Jahr 1939 und Anbau aus dem Jahre 1968) entsprechen nicht dem Stand der heutigen Bautechnik und sind von der Organisationsstruktur her unbefriedigend (lange Wege etc). Aufgrund der unzureichenden wärmetechnischen Isolationen ist das Arbeiten vor allem an warmen Sommertagen fast unzumutbar. Eine Sanierung der bestehenden Gebäudeteile würde deshalb sehr aufwändig und führt aus räumlichen und betrieblichen Gegebenheiten nicht zu einem befriedigenden Ergebnis. Die heutige Betriebsfläche von rund 1800 m² müsste aufgrund der zukünftigen Entwicklung gemäss sorgfältig verfasstem Raumhandbuch (bbo Planungen) auf 2600 m² erweitert werden (beide Werte sind Nettanutzflächen). Die Studie aus dem Jahre 2005 für eine Aufstockung des neueren Gebäudeteils ist aus diesem Grunde nicht weiter verfolgt worden (damalige Kostenschätzung über CHF 2'000'000). Der Not gehorchend entschied man sich, das lecke Flachdach sanieren zu lassen. Es ist offensichtlich, dass eine Sanierung mit Erweiterung verhältnismässig hohe Kosten verursacht und der Nutzen nicht analog eines Neubaus den heutigen Bedürfnissen und dem Stand der Bautechnik angepasst werden kann.

Allgemeine Standortbeurteilung

Bei der Beurteilung der zur Diskussion stehenden Standorte für eine neue Gemeindeverwaltung wird aufgrund der Lage in der Gemeinde folgende qualitative Rangfolge gesehen:

1. Standort Bahnhofstrasse (Projekt Werner Sutter)
2. Standort Bahnhofplatz (Bruce Lee)
3. Coop-Häring Areal
4. bisheriger Standort

Der Standort an der Bahnhofstrasse hat aufgrund der vorstehenden Beurteilung Priorität, insbesondere die zentrale, publikumsintensive Lage überzeugt, welche mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

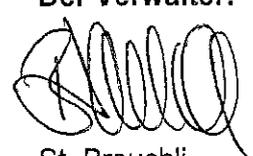
Meinung des Gemeinderates

Der Gemeinderat verfolgt im Sinne Best Practice folgende Ziele:

- Realisierung einer modernen, neuen Gemeindeverwaltung an publikumsintensiver Lage an der Bahnhofstrasse
- Die Erwerbskosten für eine neue Gemeindeverwaltung mit dem heutigen Raumprogramm sollen im Rahmen von ca. CHF 15'000'000 liegen
- Das Grundstück am heutigen Standort an der Schlosstrasse soll nach der Realisierung des Neubaus an der Bahnhofstrasse im Baurecht vergeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden (z.B. altersgerechtes Wohnen)

3. Beschluss

Der Nachtragskredit von CHF 220'000 für die Planung und genaue Kostenberechnung eines neuen Verwaltungsgebäudes auf Parzelle Nr. 4042, Bahnhofstrasse, wird genehmigt.

FÜR DEN GEMEINDERAT
Der Präsident:  B. Stingelin
Der Verwalter:  St. Brauchli

Beilagen (nur Einwohnerräte und Presse):
- Planungsmappe mit Planentwürfen