

Gemeindeverwaltung, Verlegung – Rückkauf altes Schulhaus an der Flugbrunnenstrasse 16 / Sanierung und Umbau

Beantwortung öffentlich und privat gestellter Fragen

Woran ist im Einzelnen das Projekt Bahnhofareal gescheitert?

Was hat der Gemeinderat seit Sommer 2017 unternommen, um eine machbare Lösung für die Verlegung der Gemeindeverwaltung zu finden?

Wegen zahlreichen Verzögerungen ist die Realisierung des Projektes am Standort 1. Priorität, Bahnhofareal, bis 2028 nicht mehr realistisch. Die Variante «Parkplatz kleine Fellmatt» bedingt eine Baureglementsänderung sowie die Klärung eines Ersatzes für die Park-and-Ride-Anlage. Auch das Schulareal OZE kommt nicht mehr in Frage; einerseits ist da die Grosssanierung OZE, andererseits ist mit dem Neubau des Musikschulgebäudes auf dem Gelände der Freiraum kleiner geworden. Nach der Analyse dieser Voraussetzungen schätzte der Gemeinderat die Verlegung der Verwaltung bis 2028 an einen dieser Standorte als nicht mehr realistisch ein. Da die Variante «Altes Schulhaus Flugbrunnenstrasse 16» bereits im Jahr 2017 durch die Arbeitsgruppe Verwaltungsgebäude detailliert geprüft worden war, kam der Gemeinderat darauf zurück. Die Arbeitsgruppe Verwaltungsgebäude wurde im Anschluss in neuer Zusammensetzung reaktiviert und hat ihre Arbeit wieder aufgenommen. Die Arbeitsgruppe besteht neu aus Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin, René Bergmann, Gemeinderat (Ressort Finanzen), Markus Freiburghaus, Mitglied Planungskommission (bereits 2017 Mitglied der AG VWG), Alain Gubler, Bauverwalter und Bernhard Rufer, Gemeinbeschreiber. Eine erneute Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass der Standort «Altes Schulhaus» alle notwendigen Voraussetzungen mitbringt und zudem den Vorteil hat, schnell bezogen werden zu können. Aufgrund des anfallenden Baurechtszinses hat dies der Gemeinderat als attraktiven Vorteil eingeschätzt.

Dem Gemeinderat ist es nach wie vor ein grosses Anliegen, auch ohne Gemeindeverwaltung das Bahnhofareal als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) weiter voranzutreiben und hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Welche anderen Standorte wurden in Betracht gezogen und auf ihre Eignung geprüft?

Sehr kurzfristig, d.h. erst im April 2021, ergab sich die gute Gelegenheit, mit der Frutiger AG Immobilien bezüglich der künftigen Nutzung des alten Schulhauses an der Flugbrunnenstrasse 16 in Kontakt zu treten. Nachdem zuerst über eine Variante mit einem langfristigen Mietvertrag mit Kaufrecht verhandelt wurde, kam man gemeinsam zur Überzeugung, dass der sofortige Rückkauf für beide Seiten die beste Lösung darstellt. Weitere Standortvarianten gibt es momentan keine. Der Umzug der Gemeindeverwaltung ins alte Schulhaus ist bereits der Plan B.

Für den Gemeinderat hat der Rückkauf auch eine emotionale Komponente: Viele Bolliger*innen haben in diesem Gebäude ihre Schulzeit oder Teile Ihrer Schulzeit absolviert. Das Gebäude schafft Identität. In Bolligen hat es nicht mehr viele Gebäude mit einem derart historischen Wert, wo sich das Engagement der Gemeinde auch wirklich lohnt. Es ist zudem ein Zeichen, dass sich Bolligen auch im östlichen Dorfteil entwickelt und nicht nur westlich der Bolligen- und Krauchthalstrasse.

Was ist der derzeitige Flächenbedarf der Gemeindeverwaltung (IST)?

Welcher Flächenbedarf ist geplant (SOLL)? Welche Fläche pro Arbeitsplatz ist angenommen?

Wie steht sie im Vergleich mit dem gegenwärtigen Bedarf?

Ist eine Fremdnutzung von allenfalls nicht (mehr) benötigten Räumen eingeplant?

Aktuell hat die Gemeindeverwaltung einen Flächenbedarf inkl. Reserve von approximativ 1'500 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Der Gemeinderat plant, nicht zuletzt auch aus Sicherheitsüberlegungen das gesamte Gebäude für die Gemeindeverwaltung und den Behördenbetrieb zu nutzen, und vorerst keine Fremdnutzung zuzulassen. Gestützt auf die erhobenen Raumbedürfnisse und gemäss aktuellem Planungsstand sollen zusätzliche Sitzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem wird das historische Archiv aus der inzwischen abgebrochenen Zivilschutzanlage mit dem aktuellen Archiv zusammengelegt, so dass ein Flächenbedarf für die Verwaltung von total rund 1'600 m² BGF entsteht. Erst das Bau- und Detailprojekt wird zeigen, wo genau welche Nutzungen stattfinden werden, und wo es evtl. noch Raumreserven geben wird. Die innert kürzester Zeit erstellte und in der

Versammlungsbotschaft präsentierte Nutzungsstudie zeigt einzig auf, dass die Verwaltung grundsätzlich in der vorhandenen Gebäudestruktur Platz finden wird. Eine Berechnung der Nettofläche der Büroräume, woraus die m²-Zahl pro Arbeitsplatz abgeleitet werden kann, liegt noch nicht vor.

Hat sich der Gemeinderat auch grundsätzliche Gedanken gemacht im Sinne möglicher Szenarien wie:

a. Wie verändert die fortschreitende Digitalisierung die Kundenkontakte in den nächsten 10 Jahren?

Die aktuelle Pandemie hat tatsächlich den Trend verstärkt, dass Kundenkontakte heute oft digital (E-Mail) oder Telefon stattfinden. Dennoch ist das Bedürfnis der Bolliger Kundschaft nach wie vor gross, auch vor Ort direkt beraten zu werden. Dies wird wohl vorerst auch in Zukunft so bleiben.

b. Welche Dienstleistungen werden sinnvollerweise weiterhin am Schalter erbracht? Wo erfolgen die Kontakte elektronisch oder auch telefonisch?

Dienstleistungen der Verwaltung werden schon heute wo immer möglich auch digital angeboten. So konnte man es jetzt auch während der Pandemie verantworten, die Schalteröffnungszeiten auf drei Wochentage zu beschränken. Kundenkontakte am Schalter werden aber auch in Zukunft noch angeboten werden müssen, sei es aufgrund gesetzlicher Vorgaben, wo das persönliche Erscheinen zwingend erforderlich ist, oder auch spontan für die Laufkundschaft.

c. Wie verändert der digitale Wandel mittelfristig den Arbeitsalltag und die direkten Kontakte unter den Mitarbeitenden? Die Planungsstudie sieht eine traditionelle Nutzung vor. Werden eine flexibilisierte Nutzung und Mischformen mit Home Office eingeplant?

Der digitale Wandel mit Homeoffice und Videokonferenzen hat auch bei der Gemeindeverwaltung Bolligen Einzug gehalten. Flexibleres Arbeiten ist ein wichtiger Anspruch von Arbeitnehmer*innen und die Gemeinde wird sich dieser Herausforderung in den kommenden Jahren vermehrt stellen müssen. Die Nutzungsstudie gleicht zu diesem Zeitpunkt jedoch einer Visualisierung. Flexiblere Arbeitsmodelle und Nutzungen können auch an diesem Standort Platz finden und bei den nächsten Schritten entsprechend eingeplant werden.

d. Was bedeuten diese Überlegungen für die Standortwahl?

Auch im alten Schulhaus an der Flugbrunnenstrasse 16 wird modernes und flexibles Arbeiten möglich sein. Gleichzeitig ist es für die interne Zusammenarbeit und auch für die Bevölkerung nach wie vor wichtig, dass die Verwaltung an einem einzigen Ort als Dienstleistungszentrum zur Verfügung steht. Der Verwaltungsbetrieb muss zentral gesteuert auch in Krisensituation funktionieren.

Sind die Kosten für den Standort Flugbrunnenstrasse zuverlässig kalkuliert? Können die gesetzlichen Vorgaben (Erschliessung) verhältnismässig umgesetzt werden?

Trotz der für dieses Versammlungsgeschäft zur Verfügung gestandenen sehr kurzen Vorbereitungszeit war es möglich, zumindest eine Kostenschätzung zu erstellen. Diese Kostenschätzung ist so weit zuverlässig, indem zum Verpflichtungskredit für Umbau und Sanierung von 3,85 Mio. Franken eine Reserve von plus 20% eingebaut ist. Beim vorliegenden Kreditantrag geht man vom Worst-Case aus. Selbstverständlich wird alles unternommen, die Kosten mit einer konsequenten Kostenkontrolle möglichst tief zu halten. Nach Ausarbeitung des Detailprojekts und Baugesuchs werden genauere Zahlen vorliegen, die öffentlich bekannt gegeben werden.

Werden das neue Siedlungsgebiet und die nordöstlichen Dorfschaften wieder durch den ÖV erschlossen?

Bekanntlich musste die Busschleife zur Lindenmatt aus Sicherheitsgründen eingestellt werden. Derzeit ist eine Reaktivierung dieser Linie nicht geplant. Alternativen werden jedoch noch geprüft.

Wieviel des ursprünglichen Rahmenkredits für die neue Gemeindeverwaltung im Bahnhofareal wurde bereits beansprucht?

Der Kredit wurde bis heute mangels eines konkreten Projekts nicht angetastet, weshalb der Versammlungsbeschluss vom 6.7.2017 zum Rahmenkredit von 6,4 Mio. Franken problemlos aufgehoben werden kann.

Entspricht der Kauf von Parkplätzen – und damit die indirekte Förderung des Individualverkehrs – den Klimaschutzzielen der Gemeinde Bolligen (Energistadt-Label)?

Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Liegenschaft einen Parkplatznachweis zu erbringen. Aktuell müssten gemäss Baugesetzgebung für diese Liegenschaft 15 bis 20 Autoabstellplätze ausgewiesen werden. Die Verhandlungen mit der Frutiger AG Immobilien, wie viele Parkplätze in der dortigen Autoeinstellhalle erworben werden können, sind noch nicht abgeschlossen. Beim geschätzten Kaufpreis handelt es sich um ein mögliches Maximum. Die einzelnen Parkplätze werden von der Frutiger AG zu Marktpreisen angeboten, d.h. pro Platz Fr. 38'000.- (Standard) oder Fr. 48'000.- (überbreit). Auch das dazugehörige Mobilitäts- und Bewirtschaftungskonzept liegt noch nicht vor, resp. wird zum gegebenen späteren Zeitpunkt entwickelt. Hier und auch beim übrigen Projekt werden die Ziele des Energistadt-Labels bestmöglich berücksichtigt.

Bezüglich Klimaschutz und Vermeidung von CO₂-Emissionen darf zudem erwähnt werden, dass das alte Schulhaus bereits an das Fernwärmenetz Bolligen-Stettlen angeschlossen ist, und dass mit der Sanierung des Altbaus im Vergleich zu einem Neubau weniger „Graue Energie“ – Energiemenge und CO₂-Emissionen, die für Herstellung, Transport und Entsorgung der Baustoffe sowie für die Errichtung des Gebäudes anfallen - eingesetzt werden muss.

Wieviel wird das neue Verwaltungsgebäude pro m² kosten? Was kostet der Ausbaustandard?

Der Ausbaustandard wird im Rahmen der Detailplanung konkretisiert. Die aktuellen Zahlen der Kostenschätzung basieren auf Durchschnittswerten. Es wird ein möglichst schlichter aber zweckmässiger Ausbau angestrebt. Deshalb können momentan noch keine konkreten Zahlen pro m² genannt werden.