

**EINWOHNERGEMEINDE BIRSFELDEN**

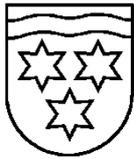
**ERLÄUTERUNGEN**

**ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**VOM 23. SEPTEMBER 2019, 19.30 UHR**

**IN DER AULA DES RHEINPARKSCHULHAUSES**

**RHEINPARKSTRASSE 18, 4127 BIRSFELDEN**



## Gemeindeversammlung vom 23. September 2019

### TRAKTANDENLISTE

- |   |        |         |
|---|--------|---------|
| 1. Beschlussprotokoll der letzten<br>Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019  | Seiten | 3 - 4   |
| 2. Sondervorlage: Kredit zur Instandsetzung des Friedhofgebäudes  | Seiten | 5 - 13  |
| 3. Neuer Standort Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 77 / Kredit<br>für Umbau, technische Ausstattung, Möblierung und Umzug | Seiten | 14 - 30 |
| 4. Mitteilungen des Gemeinderates   |        |         |
| 5. Anträge  |        |         |
| 6. Diverses   |        |         |

Birsfelden, 13. August 2019, GRB Nr. 258

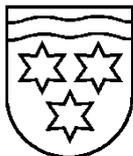
#### GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Der Präsident:

Ch. Hiltmann

Der Verwalter:

M. Schürmann



## TRAKTANDUM NR. 1

### PROTOKOLL DER 2. GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 17. Juni 2019

#### 1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 8. April 2019

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung einstimmig den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen (14 von 15 Mitgliedern).

://: Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 8. April 2019 wird grossmehrheitlich, mit wenigen Enthaltungen genehmigt.

#### 2. Antrag Aufhebung der Gemeindekommission - Nichterheblicherklärung

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung einstimmig den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen (14 von 15 Mitgliedern).

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Grossmehrheitlich sowie mit wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen wird beschlossen:

Der Antrag „Aufhebung der Gemeindekommission“ von Patrick Rüegg wird als nichterheblich erklärt.

*Dieser Beschluss untersteht **nicht** dem fakultativen Referendum.*

#### 3. Antrag gebührenfreie Grün- und Bioabfuhr - Nichterheblicherklärung

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung mit 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltung den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen (14 von 15 Mitgliedern).

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Grossmehrheitlich sowie mit wenigen Gegenstimmen wird beschlossen:

Der Antrag von Christoph Meury für eine „gebührenfreie Grünabfuhr“ wird als nichterheblich erklärt.

*Dieser Beschluss untersteht **nicht** dem fakultativen Referendum.*

#### 4. Antrag gebührenfreie Kunststoffsammlung - Nichterheblicherklärung

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung mit 12 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen (14 von 15 Mitgliedern).

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Grossmehrheitlich sowie mit wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen wird beschlossen:

Der Antrag von Christoph Meury, dass die Gemeinde Sammelsäcke für die getrennte Entsorgung von Kunststoffen den Einwohnenden gratis zur Verfügung stellt, wird als nichterheblich erklärt.

*Dieser Beschluss untersteht **nicht** dem fakultativen Referendum.*

#### 5. Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2018

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung einstimmig die Anträge des Gemeinderates zu genehmigen (14 von 15 Mitgliedern).

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Einstimmig wird beschlossen:

1. Die Jahresrechnung 2018, die mit einem Überschuss von CHF 3'361'882 abschliesst, wird genehmigt.

://: Einstimmig wird beschlossen:

2. Der Geschäftsbericht 2018 wird genehmigt.

#### 6. Anträge

GP Ch. Hiltmann informiert, dass keine neuen Anträge eingegangen sind.

Weiter informiert GP Ch. Hiltmann über den Stand des bestehenden Antrags von F. Büchler „Förderung Wohnungsvielfalt und preisgünstiges Wohnungsangebot“: Zum Antrag wird an der Gemeindeversammlung im Dezember eine Vorlage unterbreitet.

#### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 wird genehmigt.

Birsfelden, 17. Juni 2019

#### NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:

Ch. Hiltmann

Der Verwalter:

M. Schürmann



## TRAKTANDUM NR. 2

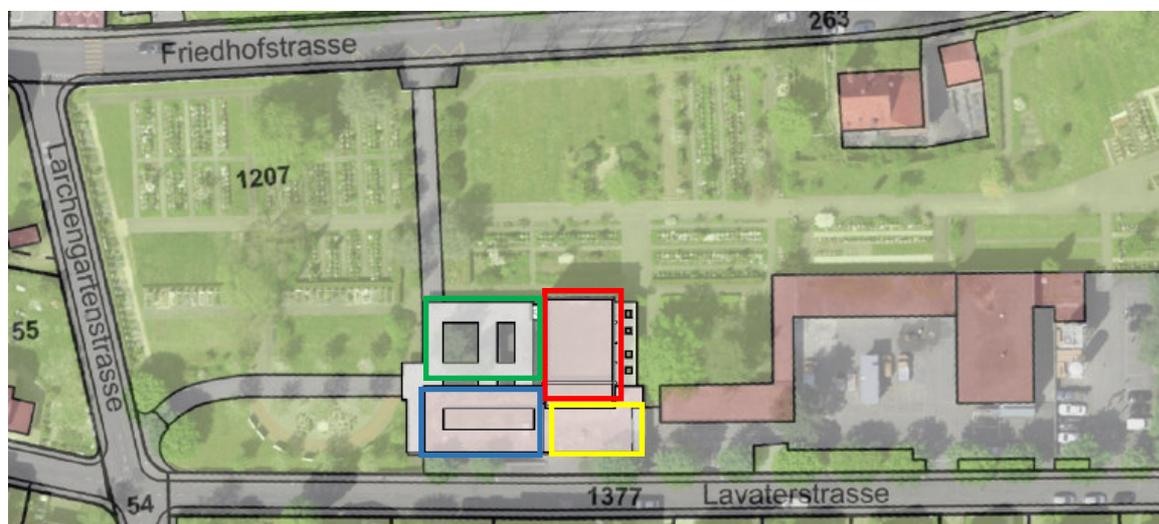
### Sondervorlage: Kredit zur Instandsetzung des Friedhofgebäudes

#### 1. Ausgangslage

Das Friedhofgebäude wurde im Jahr 1965 erstellt. Es umfasst im Wesentlichen

- eine Abdankungshalle (rot markiert),
- Aufbahrungsräume (blau markiert),
- Nebenräume/Betriebsräume (gelb markiert).

Das Gebäudeensemble ist ein markanter, eingeschossiger Sichtbacksteinbau. Mit den teils offenen Sichtbacksteinwänden und dem grosszügigen Vordach mit Sitzgelegenheit (grün markiert) fügt es sich fließend in das angrenzende Friedhofgelände ein.



Viele Bauteile sind noch original und stammen aus dem Erstellungsjahr. Die Massnahmen zum Unterhalt wurden in den letzten 54 Jahren auf das Wesentliche beschränkt. Leider sind die Dokumentationen zum Friedhofsgebäude nur sehr lückenhaft bis gar nicht vorhanden. Aufgrund von einzelnen Informationen konnte die nachfolgende Gebäudehistorie „rekonstruiert“ werden:

Wann	Was	Beurteilung / Bemerkung
Ca. 1998	Instandsetzung Aufbahrungsräumlichkeiten inklusive Kühlanlage	Aufbahrungsräume sind funktional noch tauglich. Aufgrund der geplanten Anpassungen (siehe Kapitel „Ergebnisse des Vorprojekts“) drängt sich jedoch auch eine Neugestaltung auf.  Kühlanlage am Ende der Lebensdauer; Kühlmittel nicht mehr zugelassen.
unklar	Neue Fenster Abdankungshalle	Sind in gutem Zustand, müssen nicht saniert werden.
Ca. 1999	Flachdächer	Sind teilweise undicht, was zu Wasserschäden führt; zudem nach 20 Jahren langsam am Ende der Lebensdauer.
2007	Instandsetzung Kanalisation	Guter Zustand, voraussichtlich keine Instandsetzung notwendig
unklar	Heizung (Wärmeerzeugung)	Grundsätzlich kein Instandsetzungsbedarf. Wärmeverteilung in Abdankungshalle aber mit grossen betrieblichen Mängeln und energetisch schlecht (soll erneuert werden)
unklar	WC-Anlagen (Öffentlichkeit)	Brauchbarer Zustand, lediglich Anpassungen an Behindertengerechtigkeit.

Das Friedhofgebäude wurde 2011 durch die BDO AG einer Analyse unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass für gewisse Gebäudeteile ein (theoretischer) Instandsetzungsbedarf besteht. Als Folge davon wurde der Gemeindeversammlung im Dezember 2012 ein „Kredit Sanierung Abdankungshalle“ im Umfang von CHF 520'000.- unterbreitet. Dafür sollten Elektroanlagen, Sanitäre Anlagen sowie Türen/Tore saniert werden.

Die Vorlage wurde damals vor allem mit den folgenden Argumenten zurückgewiesen:

- Fehlendes Gesamtkonzept: Das Friedhofsgebäude war weder in eine Immobilienstrategie der Gemeinde eingebettet, noch war klar, welche weiteren Arbeiten respektive Kosten für eine Gesamtanierung des Friedhofgebäudes notwendig sind.
- Fehlende Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission.
- Fehlende Abklärung über Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlage)
- Generell wurde die Sinnhaftigkeit der vorgeschlagenen Sanierungsmassnahmen (Elektro, Sanitär, Türen/Tore) bezweifelt

Das Projekt wurde nach dieser Entscheidung, unter anderem auch aufgrund dringenderer Projekte wie Schulraumerweiterung/-sanierung sowie Zentrumsentwicklung, etwas zurückgestellt. Aufgrund vermehrt auftretender Schäden (Undichtigkeit Flachdächer) sowie dem Ausfallrisiko gewisser technischer Anlagen (v.a. Kühlanlage) wurde es 2018 wieder in die Projektliste aufgenommen.

Das nun vorliegende Projekt wurde in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitet:

- **Grobstudie (1. Halbjahr 2018)**

Im Rahmen einer Studie wurde durch ein Architekturbüro untersucht, welche Instandsetzungsmassnahmen notwendig sind, um das Gebäude weiterhin vollumfänglich nutzen zu können.

- **Grundsatzentscheid Gemeinderat zum Standort (im Rahmen Budgetprozess 2019)**

Im Rahmen der Erarbeitung des Budgets 2019 hat der Gemeinderat grundsätzlich entschieden, den Friedhof an seinem heutigen Standort zu belassen sowie die bestehenden Gebäude zu sanieren.

Im Budget 2019 wurden deshalb – basierend auf der erstellten Grobstudie – ein Investitionskredit im Umfang von CHF 2.6 Mio. (noch nicht beschlossen; NNB) in die Investitionsrechnung aufgenommen. Mit einem Vorprojekt, welches für 2019 budgetiert wurde, sollte dieser Betrag verifiziert, respektive das Projekt in einem weiteren Detaillierungsgrad ausgearbeitet werden, so dass es 2019 in Form einer Sondervorlage der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet werden kann.

- **Vorprojekt**

Das Vorprojekt wurde von Oplatek Architekten zusammen mit den entsprechenden Fachplaner ausgearbeitet. Es ist die Basis für diese Sondervorlage. Weitere Details finden sich im nachfolgenden Kapitel „Ergebnisse des Vorprojektes“.

## **2. Ergebnisse des Vorprojektes**

Das Projekt umfasst im Wesentlichen vier Themenbereiche:

- Instandsetzung Haustechnik
- Instandstellung Bauwerk (v.a. Fassade und Dach)
- Energetische Aspekte
- Umsetzung und Provisorien

### 2.1. Haustechnik

• **Elektro:**

Die vorhandenen Installationen entsprechen nicht mehr den geltenden Normen (z.Bsp. fehlender FI-Schutz, kein Potentialausgleich, kein Gebäudehauptschalter, Asbest in der Hauptverteilung) und sollten deshalb komplett erneuert werden.

Der Hausanschluss und die Hauptverteilung sollen erneuert respektive neu erstellt werden. In diesem Zusammenhang sollen auch neue und zeitgemässe Leuchten und Sicherheitsleuchten installiert werden. Die zu erneuernden Haustechnikanlagen (Lüftung und Kälteanlage) sowie der geplante Lift (siehe Raumorganisation) verlangen zudem, dass Elektroinstallationen auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

- **Heizung/Lüftung/Kälte:**

Der bestehende Fernheizverteiler ist in gutem Zustand, weshalb keine Änderungen vorgesehen sind.

Die bestehende Luftheizung in der Abdankungshalle entspricht nicht mehr dem Stand der Technik (sehr hoher Energieverbrauch). Sie soll zurückgebaut und durch ein effizienteres, energieoptimiertes System (Deckenstrahler) ersetzt werden. Das hat eine Anpassung der Zuleitungen zur Folge (Ersatz resp. Anpassung an neue Heizung).

Im Aufbahrbereich und Warteraum soll die bestehende Lüftung ersetzt werden. Sie entspricht weder den Brandschutzbestimmungen noch den heutigen Nutzeranforderungen.

Die Büro- und Aufenthaltsräume werden räumlich neu organisiert (siehe dazu auch Abschnitt „Raumorganisation“). Die bestehenden Heizkörper müssen deshalb versetzt werden. Zudem werden sie durch leistungsfähigere ersetzt, da sie an kalten Tagen nicht genügend Heizleistung erbracht haben.

- **Sanitär:**

Die bestehende Garderobe mit Toiletten und Duschen für das Personal entsprechen weder den Bedürfnissen noch dem heutigen Arbeitsgesetz (keine Geschlechtertrennung). Sie soll deshalb vergrössert und durch zwei Garderoben mit Dusche und WC ersetzt werden. Beide Garderoben sind für bis zu 3 Personen vorgesehen.

Die öffentliche Toilettenanlage ist im aktuellen Zustand nicht geeignet für Personen mit einer Behinderung. Sie soll deshalb entsprechend um- respektive ausgebaut werden. Dies trägt der Forderung nach Barrierefreiheit für öffentliche Gebäude (gemäss SIA 500) Rechnung. Das hat kleine bauliche Anpassungen sowie einen Ersatz der Apparate und Armaturen zur Folge.

## 2.2. Bauliche Massnahmen

- **Dächer und Fassaden:**

Die Flachdächer sind teilweise undicht, haben ihre technische Lebensdauer erreicht und haben keine Wärmedämmung. Das macht eine umfassende Instandsetzung inklusive Wärmedämmung mehr als notwendig. Im Zusammenhang mit der neuen Dachabdichtung sollen zudem sämtliche Spengler Arbeiten ersetzt werden.

Die Betonteile der Fassaden sowie die Fugen im Sichtmauerwerk sind schadhaft. Sie müssen saniert und teilweise neu gestrichen sowie gegen Feuchtigkeit geschützt werden (hydrophobiert).

- **Warenlift:**

Der Keller, welcher sich unterhalb der Aufbahrbereichs- und Betriebsräume befindet, ist aktuell nur über eine Treppe erreichbar. Damit sind die Räume nur sehr eingeschränkt nutzbar. Zur Verbesserung dieses Zustandes, welcher vor allem dem Betrieb zahlreiche Verbesserungen bringt, soll ein Warenlift eingebaut werden.

- **Aufbahrungsbereich:**

Die bestehenden vier Aufbahrungsräume sind relativ klein und entsprechen punkto Innenausbau nicht mehr den heutigen Erwartungen. Aufgrund von Nutzeranforderungen sollen sie zu zwei grösseren und einem kleineren Raum umgebaut und in diesem Zug auch modernisiert werden.

Der angrenzende Warteraum für die Angehörigen soll mit einem zusätzlichen Ausgang versehen werden. Somit wird er auch direkt vom Friedhof her zugänglich.

- **Fenster:**

Die Fenster im Aufbahrungs- und Betriebsgebäude werden komplett ersetzt. Sie stammen noch aus der Erstellungszeit, sind somit 54 Jahre alt und am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Eine Instandsetzung macht – nicht zuletzt auch aus energetischen Überlegungen – keinen Sinn!

- **Innenausbau:**

Aufgrund der Anpassungen im Bereich der Garderoben (WC/Duschen), wird auch das Büro verlegt. Es wird, unter anderem auch zur Verbesserung der energetischen Bedingungen und der internen Abläufe, neu in den aktuellen Geräteraum verlegt.

Die bestehenden Innentüren im Aufbahrungs- und Betriebsgebäude müssen – aufgrund ihres Alters respektive aufgrund gesetzlicher Anforderungen - ersetzt, und teilweise durch Brandschutztüren ergänzt werden.

Im Bereich der Abdankungshalle ist vorgesehen, dass im vorderen Teil ein zusätzlicher Ein-/Ausgang eingebaut wird. Bei Abdankungen mit einer grossen Anzahl von Trauergästen können dadurch die Abläufe wesentlich optimiert werden.

Die Boden- und Wandbeläge werden in jenen Räumen, die umgebaut werden, ersetzt respektive neu gestaltet.

- **Umgebung:**

Die Umgebung wird grundsätzlich nicht verändert und/oder umgestaltet. Aufgrund gewisser baulicher Massnahmen, vor allem im Bereich der Fassaden, kann es jedoch sein, dass Instandstellungsarbeiten an der Umgebung notwendig werden. Sie werden durch das Team des Betriebsunterhalts ausgeführt.

### 2.3. Energetische Aspekte

Das Dach wird im Rahmen der Instandsetzung komplett neu wärmegeklämt und abgedichtet. Auch bei den zu ersetzenden Fenstern im Aufbahrungs- und Betriebsgebäude (hauptsächlich Gebäudefront auf der Seite Lavaterstrasse) spielen energetische Überlegungen eine Rolle. Beide Gebäudeteile entsprechen anschliessend den aktuellen Energievorschriften.

Weitere Bauteile werden – unter anderem auch aufgrund von Kosten-/Nutzenüberlegungen sowie Aspekten der Bauphysik – nicht energetisch saniert.

Aufgrund der optimierten Bewirtschaftung der Räume, so wird zum Beispiel die Abdankungshalle nur temporär sowie der Aufbahrungsbereich nur reduziert beheizt, kann eine weitere Optimierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

Nach Angaben der involvierten Fachplaner kann durch

- die Erneuerung der Lüftungsanlage im Aufbahrungs- und Wartebereich ein Energiesparpotential von rund 50% realisiert werden;
- die Erneuerung der Heizung in der Abdankungshalle 10% bis 20 % der Betriebskosten eingespart werden.

Auf Basis der durchschnittlichen Energieverbräuche und -kosten der letzten 9 Jahre resultieren daraus insgesamt Einsparungen von rund CHF 4'000.- pro Jahr.

Auch das Thema „Photovoltaikanlage wurde berücksichtigt. So ist im Rahmen der Dach- und Elektroinstandsetzung vorgesehen, dass Vorbereitungen zur nachträglichen Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach (Einlegen von Leerrohre) geprüft werden. Lassen sich diese ohne grössere Zusatzkosten realisieren, kann anschliessend die Nutzung der Dachfläche zur Aufstellung einer Photovoltaikanlage geprüft werden.

## 2.4. Umsetzung und Provisorien

Bei einer Genehmigung des beantragten Instandsetzungskredits durch die Gemeindeversammlung würden die nachfolgend notwendigen Arbeiten wie Ausschreibung des Gesamtplaners / Architekten mit Koordinationsauftrag baldmöglichst an die Hand genommen werden. Die weiteren Planungs- und Umsetzungsdetails sind dann einerseits abhängig vom Ergebnis der Ausschreibung. Andererseits muss für einen reibungslosen Gesamtablauf sicher auch eine sorgfältige Abstimmung mit den anderen „Grossprojekten“ wie Umbau und Umzug in die neue Gemeindeverwaltung, Schulraumerweiterung und –Sanierung sowie Instandsetzung Schwimmhalle erfolgen. Diese Projekte haben zwar keinen oder nur einen sehr geringen indirekten Bezug zum vorliegenden Projekt. Zudem werden sie grösstenteils unter Beizug externer Planungsressourcen ablaufen. Nichts desto trotz muss sichergestellt sein, dass die notwendigen Gesamtleitungs- und Entscheidungsressourcen verfügbar sind.

Für das ganze Instandsetzungsprojekt muss – nach der entsprechenden Planungszeit - mit einer Gesamtbauzeit von fünf bis sechs Monaten gerechnet werden.

	Sep 19	Okt 19	Nov 19	Dez 19	Jan 20	Feb 20	Mrz 20	Apr 20	Mai 20	Jun 20	Jul 20	Aug 20	Sep 20	Okt 20	Nov 20	Dez 20
Beschluss GVS																
Ausschreibung Architekt/Planer																
Projektplanung																
Baueingabe																
Ausschreibungen/Vergaben																
Einrichten Provisorien																
Voraussichtliche Baubewilligung																
Bauarbeiten																
Rückbau Provisorien																

Um einen unterbruchfreien Betrieb des Friedhofs gewährleisten zu können, wurde im Kostenvoranschlag ein Provisorium in Holzbauweise für die Abdankungskapelle und für die Aufbahrungsmöglichkeiten eingerechnet. Der genaue Standort sowie der Umfang muss im Rahmen des Ausführungsprojektes noch geprüft respektive festgelegt werden.

Für die Belange des Personals kann einerseits die Infrastruktur des Werkhofs mitgenutzt werden. Andererseits kann es notwendig werden, dass temporäre Provisorien (Garderobe und Dusche) verfügbar gemacht werden. In diesem Bereich gibt es im Werkhof keine genügende respektive nicht nach Geschlechtern getrennte Infrastruktur.

Sämtliche Baumassnahmen können vom Zugang Lavaterstrasse oder vom Werkhofgelände aus ausgeführt werden. Damit ist eine Trennung zwischen Umbau und Betrieb gewährleistet respektive beides kann unabhängig voneinander erfolgen. Dazu ist es allerdings notwendig, dass während den Bestattungen lärmintensive Arbeiten eingestellt werden.

### 3. Kosten

Die Kosten für die vorgängig aufgeführten Massnahmen stellen sich wie folgt dar:

Was	BKP (siehe Beilage)	Kosten (in CHF)
Vorbereitungen, Abbrüche und Provisorien	101, 110, 112, 122	186'200.-
Baumeisterarbeiten (Liftschacht, neue Wände, Gerüste)	211, 213	283'200.-
Fenster, Aussentüren, Tore	221	134'600.-
Instandsetzung Dach (inkl. Wärmedämmung)	224	371'400.-
Dichtungen, Oberflächenbehandlungen und Abschlüsse	225, 227, 228	60'400.-
Elektroinstallationen	23	236'800.-
Heizungs-, Lüftungs-, Kälteanlagen	243, 244, 246, 249	181'100.-
Sanitäranlagen	255, 258	93'800.-
Lift	26	116'100.-
Div. Ausbauarbeiten (Gipser, Metallbau, Schreiner)	271, 272, 273, 275	167'200.-
Boden- und Wandbeläge, Malerarbeiten	281, 282, 285, 287, 289	134'600.-
Betriebseinrichtungen (Katafalke, Kühlzelle)	35	51'100.-
Honorare (Architekt, Fachplaner)	291, 292, 293, 294, 295, 298, 299	440'300.-
Bewilligungen, Gebühren und Nebenkosten	51, 52, 53	41'800.-
<b>Zwischentotal</b>		<b>2'498'600.-</b>
Reserve für Kostenungenauigkeit (15%)		374'800.-
<b>Total Baukosten inkl. 15% Reserve</b>		<b>2'873'400.-</b>
Mehrwertsteuer (7.7%)		221'300.-
<b>Gesamttotal</b>		<b>3'094'700.-</b>

Hinweis: die detaillierte Kostenübersicht befindet sich in der **Beilage 1**.

Mit den aufgezeigten Instandsetzungsmassnahmen kann der Betrieb für das Friedhofgebäude Birsfelden hinsichtlich Betrieb, Sicherheit, und Energie sicher und nachhaltig für die nächsten 30 Jahre aufrechterhalten werden.

### 4. Projektorganisation

Ein Projekt dieser Grösse, Komplexität und Spezialisierung kann mit den bei der Gemeindeverwaltung vorhandenen Ressourcen nicht bewältigt werden. Es wird deshalb mit einem Gesamtplaner / Architekt mit Koordinationsauftrag umgesetzt.

Die Projektsteuerung (Grundsatzentscheide, Controlling) erfolgt durch die Gemeinde. Es wird eine Projektsteuerungsgruppe eingesetzt. Sie besteht aus dem zuständigen Gemeinderat Ch. Hiltmann sowie aus Vertretern der Abteilung Bau, Betriebsunterhalt und der Geschäftsleitung. Situativ respektive nach Bedarf werden Vertreterinnen und/oder Vertreter der Nutzungsgruppen beigezogen.

## 5. Alternative und ihre Kostenfolge

Aus Sicht des Gemeinderates soll der Friedhof am jetzigen Standort grundsätzlich erhalten bleiben. Als Alternative zur Instandsetzung kommt deshalb nur ein Neubau am gleichen Standort in Betracht.

Die Kosten für einen gleich grossen Neubau würden sich auf ca. CHF 5.5 Mio. belaufen. Diese Schätzung basiert auf durchschnittlichen Kosten pro Kubikmeter, welche anhand vergleichbarer Bauten wie folgt angenommen wurden: CHF 800.00/m<sup>3</sup> (Abdankungshalle) und CHF 1'100.00/m<sup>3</sup> (Räume mit Haustechnikinstallationen)

Fazit: Die Kosten von CHF 3.1 Mio. für eine Totalinstandsetzung liegen um knapp 50% tiefer als jene für einen Neubau. Oder anders formuliert: für die Hälfte der Kosten bekommt Birsfelden ein komplett saniertes Friedhofgebäude, welches bei entsprechendem Unterhalt über die nächsten mindestens 30 Jahre der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Bei einem Neubau müssten während der Bauzeit zudem erhebliche Einschränkungen im laufenden Betrieb in Kauf genommen werden. Ein Neubau an diesem sensiblen Standort sollte wie der Bestandesbau gewissen architektonischen Ansprüchen genügen. Es muss deshalb von einer mehrjährigen Planungszeit ausgegangen werden.

## 6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Für die Instandsetzung des Friedhofgebäudes Birsfelden wird ein Kredit von CHF 3.1 Mio. bewilligt.

*Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.*

Birsfelden, 13. August 2019, GRB Nr. 255

### NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:



Ch. Hiltmann

Der Verwalter:



M. Schürmann

## BEILAGE 1: Detaillierte Kostenübersicht

Projekt:	Instandsetzung Friedhofgebäude Birsfelden		
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten/Rückbau</b>	exkl. MwSt	
101	Bestandesaufnahmen	5'100.00	
110	Schadstoffsanierungen	32'500.00	
112	Abbrüche	55'700.00	
122	Provisorium	92'900.00	
	<b>Total Vorbereitungen</b>	<b>186'200.00</b>	<b>186'200.00</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		
21	<b>Rohbau 1</b>		<b>283'200.00</b>
211	Baumeisterarbeiten (Gerüst, Maurerarbeiten, Beton, Schneiden und Bohren und Fassadensanierung)	241'400.00	
213	Montagebau in Stahl (Sanierung Malerseitig)	41'800.00	
22	<b>Rohbau 2</b>		<b>566'400.00</b>
221	Fenster, Aussentüren, Tore (Ersatz der Holzfenster mit Holzmetall-Fenster)	134'600.00	
224	Bedachungsarbeiten (Dach Abdankungs-/Aufbahrungshalle und Vordach)	371'400.00	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	32'500.00	
227	Aussere Oberflächenbehandlungen	9'300.00	
228	Aussere Abschlüsse, Sonnenschutz (Garagentor)	18'600.00	
23	<b>Elektroanlagen</b>		<b>236'800.00</b>
	Gemäss Bericht Elektroplaner	236'800.00	
24	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</b>		<b>181'100.00</b>
243	Wärmeverteilung	83'600.00	
244	Lüftungsanlage	55'700.00	
246	Kälteanlagen	27'900.00	
249	Übriges (Demontagen)	13'900.00	
25	<b>Sanitäranlagen</b>		<b>93'800.00</b>
255	Sanitärinstallationen	78'900.00	
258	Kücheneinrichtungen (Pausenraum)	14'900.00	
26	<b>Transportanlagen (Lift)</b>	116'100.00	<b>116'100.00</b>
27	<b>Ausbau 1</b>		<b>167'200.00</b>
271	Gipsarbeiten	46'400.00	
272	Metallbauarbeiten	18'600.00	
273	Schreinerarbeiten	92'900.00	
275	Schliessanlagen	9'300.00	
28	<b>Ausbau 2</b>		<b>134'600.00</b>
281	Bodenbeläge	46'400.00	
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	18'600.00	
285	Innere Oberflächenbehandlungen (Streichen Decken/Wände EG)	55'700.00	
287	Baureinigung	9'300.00	
289	Übriges (Beschriftungen)	4'600.00	
29	<b>Honorare</b>		<b>440'300.00</b>
291	Architekt	325'000.00	
292	Bauingenieur	18'600.00	
293	Elektroingenieur	27'900.00	
294	HLKK-Ingenieur	39'000.00	
295	Sanitäringenieur	18'600.00	
298	Bauphysiker	5'600.00	
299	Brandschutz	5'600.00	
3	<b>Betriebseinrichtungen</b>		<b>51'100.00</b>
35	Katalfalke: Anpassung Kühlzelle	51'100.00	
5	<b>Baunebenkosten und</b>		<b>41'800.00</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	5'600.00	
52	Vervielfältigungen, Plankopien, Nebenkosten 1.5%	35'300.00	
53	Versicherungen	900.00	
	<b>Total Gebäude</b>	<b>2'312'400.00</b>	<b>2'312'400.00</b>
	<b>TOTAL Investitionen</b>	<b>2'498'600.00</b>	<b>2'498'600.00</b>
	Reserve für Kostenungenauigkeit (15%)	374'800.00	374'800.00
	<b>TOTAL PROJEKTKOSTEN</b>	<b>2'873'400.00</b>	<b>2'873'400.00</b>
	Mehrwertsteuer (7.7%)	221'300.00	221'300.00
	<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>3'094'700.00</b>	<b>3'094'700.00</b>



## TRAKTANDUM NR. 3

### **Neuer Standort der Gemeindeverwaltung an der Hauptstrasse 77 (Gebäude der BLKB): Antrag für einen Kredit über CHF 4.3 Mio. für Umbau, technische Ausstattung, Möblierung und Umzug**

#### **Zusammenfassung - das Wichtigste in Kürze**

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 10. Dezember 2018 einen Kredit in Höhe von CHF 8.65 Mio. für den Kauf des Stockwerkeigentums Hauptstrasse 75/77 (Gebäude BLKB). Mit dem Kredit für den Erwerb der Liegenschaft wurde die Grundlage für den neuen Standort der Gemeindeverwaltung geschaffen. Ein Teil des Kredits (CHF 50'000.-) war dabei für die Erarbeitung des Detailprojektes für die notwendigen baulichen Anpassungen und den Umzug der Gemeindeverwaltung vorgesehen.

Die nun erfolgte Erarbeitung des Detailkonzeptes beinhaltet nebst den baulichen Themen auch die Nutzungsplanung. In enger Zusammenarbeit zwischen Architekt, Geschäftsleitung und den Abteilungsleitenden der Gemeindeverwaltung entstand so ein Raumkonzept für das Verwaltungsgebäude am neuen Standort. Dabei wurden die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- a) Kundenfreundlichkeit: wie gestaltet sich eine moderne, kundenfreundliche Raumaufteilung und Kundenführung;
- b) Optimale interne Betriebsstruktur: Anforderungen eines modernen Gemeindeverwaltungsbetriebs;
- c) Beibehaltung der bestehenden baulichen Grundstrukturen, welche aus finanziellen Gründen als nicht veränderbar definiert wurden.

Der Gemeinderat beantragt mit dieser Vorlage einen Kredit für

- den Umbau, die technische Ausstattung und die Möblierung der neuen Gemeindeverwaltung
- den Umzug der Gemeindeverwaltung in die neue Liegenschaft.

## **Ausgangslage**

Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 77 wird derzeit von der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) als Bankfiliale und Verarbeitungszentrum genutzt. Sie verfügt im Erdgeschoss im Wesentlichen über eine grosse Eingangs-/Schalterhalle mit Automatenzone, im 1. und 2. Obergeschoss über mehrere Grossraum- und wenige Einzelbüros sowie im 1. Untergeschoss über eine Tresoranlage, Archiv- und Haustechnikräume.

Aus Sicht des Gemeinderates sowie der Geschäftsleitung der Gemeindeverwaltung gibt es in Bezug auf die folgenden Eckwerte keine grundsätzlichen Unterschiede zwischen einer modernen Bankfiliale und einer Gemeindeverwaltung:

- Kundenfreundlichkeit und Effizienz in der Erbringung der Dienstleistungen
- Diskretion bei Kundenanliegen
- Gewährleistung der Sicherheit sowohl für Kundinnen und Kunden, wie auch für die Mitarbeitenden
- Attraktivität der Arbeitsplätze (als Teil der Positionierung eines attraktiven Arbeitgebers)

Diese „Maximen“ waren die Grundlage für alle Überlegungen. Sie haben damit das vorliegende Raumprogramm wesentlich geprägt.

Zusätzlich gibt es aber auch „gemeindeverwaltungsspezifische“ Grundsätze, die bei der Ausarbeitung des Projektes berücksichtigt wurden:

- Kundenführung und Signaletik (Beschilderung): Das vielfältige Dienstleistungs- und Produktangebot einer Gemeindeverwaltung richtet sich an ein ebenso vielfältiges wie zahlreiches Publikum. Dieses soll sich in den Kundenbereichen selbständig und zielgerichtet bewegen können.
- Flexibilität in der Raumaufteilung: Die Art und Weise der Dienstleistungserbringung respektive der Umfang derselben verändert sich in zunehmendem Masse auch bei einer Gemeindeverwaltung. Damit auf zukünftige, heute noch unbekannte Anforderungen effizient eingegangen werden kann, muss die Raumstruktur entsprechend flexibel anpassbar sein.

Zudem mussten die gegebenen baulichen Rahmenbedingungen (Grundstruktur sowie Länge, Breite und Höhe des Gebäudes) bei der Planung berücksichtigt werden.

Ein weiterer Aspekt, welchen es bei der Planung zu berücksichtigen galt, war die Vereinbarung mit der BLKB, dass sie auch in Zukunft im Gebäude über eine Fläche zur Bedienung ihrer Kundinnen und Kunden verfügen kann (Automatenzone, Sitzungszimmer). Hier konnte ein Kompromiss gefunden werden, welcher sowohl die Erfordernisse der Bank als auch die räumlichen Ansprüche der Gemeindeverwaltung abdeckt.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Rahmenbedingungen, wurde das folgende Raumprogramm sowie die damit zusammenhängenden Umbaumaassnahmen erarbeitet.

## **Raumprogramm und Funktionalitäten der neuen Gemeindeverwaltung**

Im Folgenden werden die zentralen Elemente des Raumprogramms sowie der Funktionalitäten der neuen Gemeindeverwaltung am Standort Hauptstrasse 77 vorgestellt und erläutert.

Wichtig: Die vorliegenden Pläne geben den aktuellen Stand der Planung wieder. Im Laufe der Umsetzung können Details geändert, respektive angepasst werden. Insbesondere die Einrichtung der Büros ist eine beispielhafte Darstellung. Grundsätzlich sind die Kosten jedoch so berechnet, dass kleinere Anpassungen möglich sind.

### Erdgeschoss (EG)

Über den bestehende Haupteingang sowie die Automaten-/Bankzone der Basellandschaftlichen Kantonalbank erreicht man die neue Gemeindeverwaltung. Bei der Konzipierung der Eingangshalle sowie der sich daran anschliessenden Abteilungen „Stadtbüro“ (Information und Einwohnerdienste) sowie „Finanzen & Steuern“ wurde besonders auf die folgenden Elemente geachtet:

- Kundinnen und Kunden finden sich schnell und einfach zurecht

„Ortsunkundige“ sollen sich einfach orientieren können. Einerseits anhand der intuitiv erkennbaren Empfangssituation des Stadtbüros. Dieses wird in Zukunft vermehrt auch die Rolle „Information und Empfang“ wahrnehmen. Andererseits aber auch anhand der gut sichtbaren und einfach verständlichen Beschilderung (Signaletik).

- Kurze Wege

Die beiden Abteilungen mit dem grössten Kundenaufkommen werden im EG angesiedelt. Die Mehrheit der Kundinnen und Kunden hat somit kurze, direkte Wege.

- Grosszügigkeit und Wartezonen

Die neue Eingangssituation bietet eine Grosszügigkeit, ohne dabei verschwenderisch zu sein. Bei hoher Kundenfrequenz ist das heute ein Problem, welches so für die Zukunft gelöst wird. Sind Wartezeiten unumgänglich, gibt es Sitzmöglichkeiten (Wartezone). Zudem gibt es eine barrierefreie WC-Anlage für die Kundschaft.

- Optimierte Beratungssituationen

Die Kundschaft des Stadtbüros kann entweder am zentralen (Empfangs-)Schalter oder an den Beratungsnischen bedient werden. Die Beratungsnischen werden punkto Diskretion für die Kundenanliegen und Sicherheit für die Mitarbeitenden wesentlich höhere Anforderungen erfüllen, als das heute der Fall ist. Die Abteilung „Finanzen & Steuern“ wird ihre Dienstleistungen unverändert in „Diskretschaltern“ erbringen.

- Ausgangspunkt für die weiteren Stockwerke

Die weiteren Stockwerke können entweder über das frei zugängliche Treppenhaus oder den Lift erreicht werden.

- Klare Trennung zwischen Kunden- und Mitarbeitenden-Zone

Eine klare Trennung der Bereiche trägt einerseits zur Sicherheit der Mitarbeitenden und zur Wahrung der „Geschäftsgeheimnisse“ bei. Andererseits besteht für die Kundinnen und Kunden kaum mehr die Gefahr des „Umherirrens“.



## 1. Obergeschoss (1. OG)

Im 1. OG befinden sich die Abteilungen „Soziale Dienste“ und „Sicherheit“, die Haustechnikzentrale (Büro Abwart), das Büro der Friedensrichterin und des Sekretariats der Gemeinde- und Geschäftsprüfungskommission (GK/GPK) sowie der Pausenraum für die Mitarbeitenden.

Besonders erwähnenswert sind im 1. OG die folgenden Elemente:

### - Optimierte Beratungssituationen

Die Besprechungssituation für die Kundschaft der „Sozialen Dienste“ wurde grundlegend angepasst. Am heutigen Standort finden die Beratungsgespräche im Büro der zuständigen Sozialarbeiterin bzw. des zuständigen Sozialarbeiters statt. Das ist aus Sicht von Diskretion und Sicherheit nicht immer optimal. Für heikle Gespräche muss jeweils die Gemeindepolizei vorinformiert werden oder gar vor Ort (ausserhalb des Büros) das Gespräch „absichern“.

In der neuen Gemeindeverwaltung finden Gespräche mit Kundinnen und Kunden der „Sozialen Dienste“ in dafür vorgesehenen Besprechungsräumen statt. Dadurch werden sowohl die Diskretion, wie auch die Sicherheit wesentlich erhöht. Sollte in Ausnahmefällen das Eingreifen der Gemeindepolizei notwendig sein, kann diese innert kürzester Zeit vor Ort sein. Ihre Büros liegen direkt gegenüber.

### - Pausenraum für Mitarbeitende

Der Pausenraum für die Mitarbeitenden fällt mit rund 60m<sup>2</sup> gut doppelt so gross aus wie am heutigen Standort. Diese Vergrösserung ist dringend erforderlich. In „Spitzenzeiten“ ist der heutige Pausenraum regelmässig überbelegt und lädt nicht zu einem gemütlichen Mittagessen ein. Das soll sich in Zukunft ändern.

Mit der neuen Grosszügigkeit soll der Pausenraum zudem auch Platz für einen informellen Austausch bieten und insgesamt einen Beitrag dazu leisten, dass die Gemeindeverwaltung Birsfelden als attraktive Arbeitgeberin wahrgenommen wird.

### - Klare Trennung zwischen Kunden- und Mitarbeitenden-Zone

Die Trennung wird auch in diesem Stockwerk konsequent weitergeführt.

### - Kurze Wege

Mit den beiden Abteilungen „Soziale Dienste“ und „Sicherheit“ wurden jene Abteilungen im 1. OG angesiedelt, welche den zweitmeisten Kundenkontakt haben. Der Grundsatz der kurzen Wege wird damit fortgeführt.

### - Wartebereich

Wenn auch weniger ausgeprägt als im Erdgeschoss, gibt es auch im 1. OG eine kleine Wartezone mit Sitzgelegenheiten.



## 2. Obergeschoss (2. OG)

Im 2. OG befinden sich auf der Westseite die Abteilungen „Leben in Birsfelden“ und „Bau“, die Büros des Gemeindepräsidenten und des Leiters Gemeindeverwaltung inklusive deren Sekretariate sowie zweier weiterer Einzelbüros von Stabsmitarbeitenden (Informatik und Projektleitung Verwaltungsführung). Auf der Ostseite sind drei Sitzungszimmer angeordnet.

Besonders erwähnenswert sind im 2. OG die folgenden Elemente:

- Sitzungszimmer in der Grösse variabel

Die drei Sitzungszimmer sind mit Falt-/Trennwänden ausgestattet. In der Grundkonfiguration entsprechen sie den normalen, betrieblichen Anforderungen. Für grössere Sitzungen können die Räume je nach Bedarf teilweise oder ganz zusammengelegt werden.

Finden Sitzungen mit externer Beteiligung ausserhalb der Öffnungszeiten statt, können die Teilnehmenden über den Eingang auf der Seite Hauptstrasse ins Gebäude und zu den Sitzungszimmern im 2. Stock gelangen. Die Zugänge zu weiteren, nicht öffentlich zugänglichen Teilen der Gemeindeverwaltung sind dann geschlossen.

- Klare Trennung zwischen Kunden- und Mitarbeitenden-Zone

Die Trennung wird auch in diesem Stockwerk konsequent weitergeführt.

- Wartebereich

Auch im 2. OG gibt es sowohl im öffentliche als auch im nichtöffentlichen Bereich je eine kleine Wartezone.

## 1. Untergeschoss (1. UG)

Im 1. UG befinden sich Technik-, Lager und Archivräume. Daneben gibt es Garderoben/Duschen für die Mitarbeitenden sowie einen direkten Zugang zur Autoeinstellhalle. Hier befinden sich ein abschliessbarer Raum für Fahrräder sowie eine abgetrennte und gesicherte Fläche für Fahrzeuge und Einsatzmaterial der Gemeindepolizei. Im allgemeinen Teil der Autoeinstellhalle gibt es weitere Parkplätze für Autos und Motorfahräder.

Besonders erwähnenswert sind im 1. UG die folgenden Elemente:

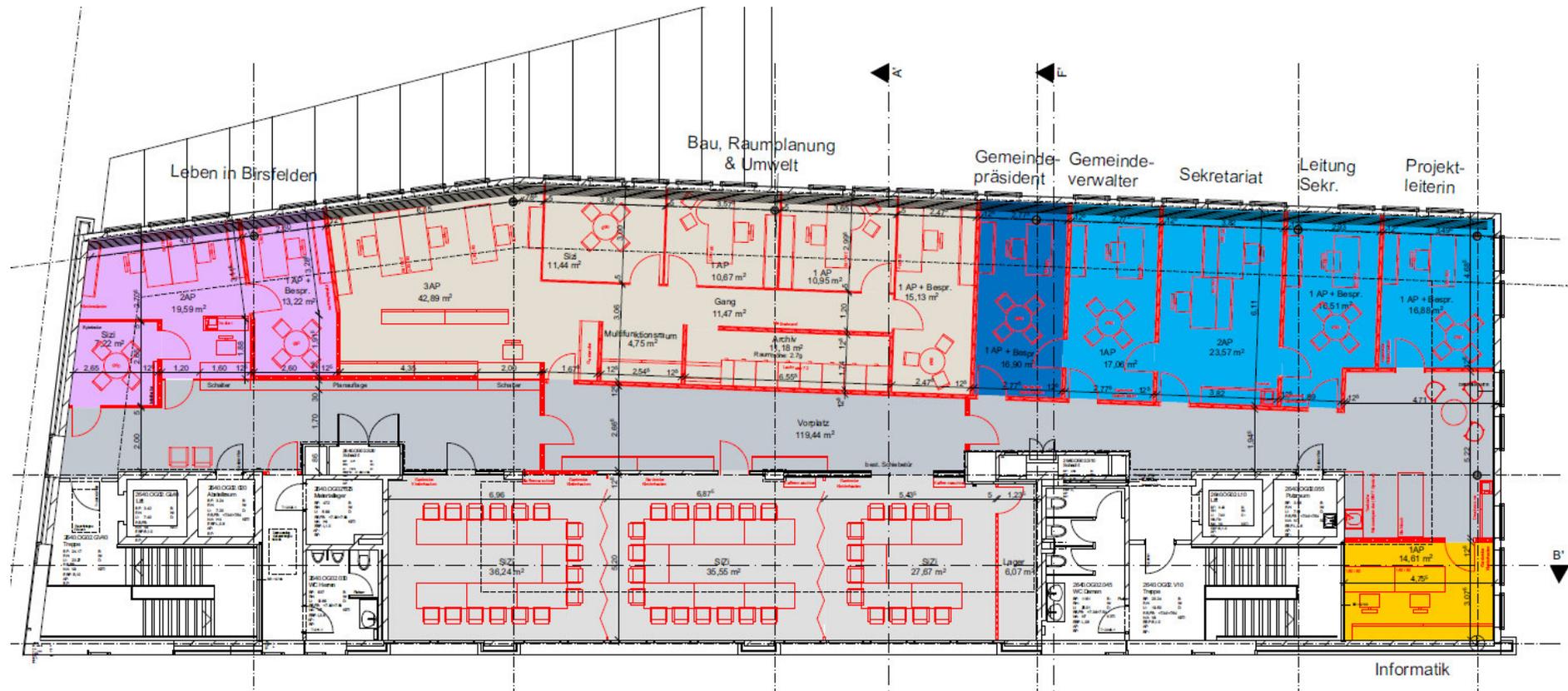
- Garderoben/Duschen für die Mitarbeitenden

Den Mitarbeitenden stehen – sowohl für „dienstliche Zwecke“, als auch zum „privaten Gebrauch“ – grosszügige Garderoben/Duschen zur Verfügung. Auch sie leisten einen Beitrag dazu, dass die Gemeindeverwaltung Birsfelden als attraktive Arbeitgeberin wahrgenommen wird.

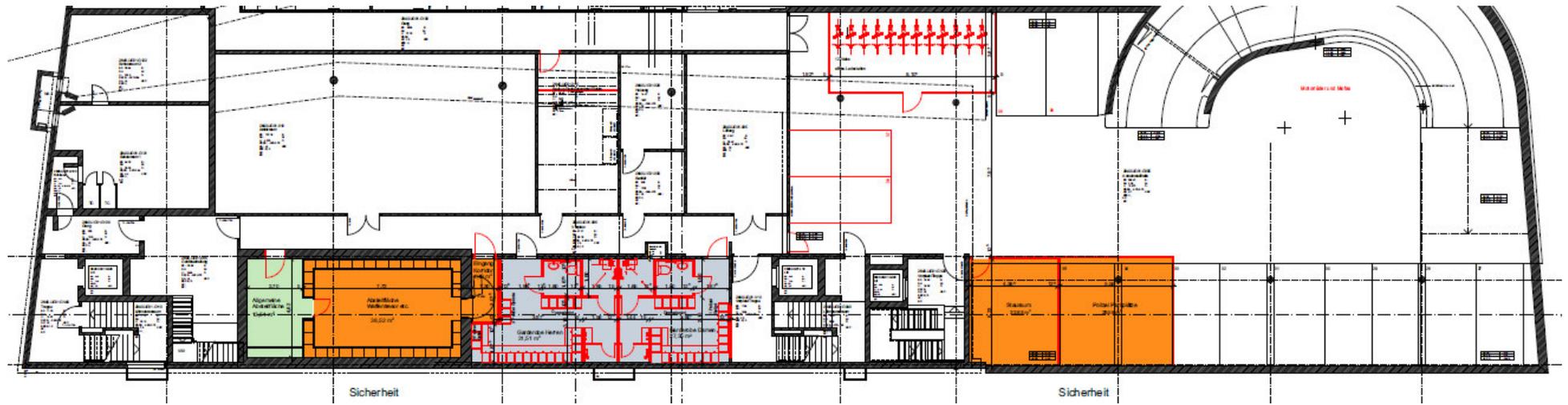
- Klare Trennung zwischen Kunden- und Mitarbeitenden-Zone

Das 1. UG steht ausschliesslich den Mitarbeitenden zur Verfügung.

# Übersichtsplan 2. Obergeschoss



# Übersichtsplan 1. Untergeschoss



## Weitere Projektinhalte

Im Rahmen des Umzugs der Gemeindeverwaltung an den neuen Standort Hauptstrasse 77 werden auch die folgenden Teilprojekte realisiert:

### - Ausstattung mit ergonomischem Büromobiliar

Das Mobiliar in der bestehenden Gemeindeverwaltung ist über die letzten 40 Jahre „organisch“ gewachsen. Es ist teilweise über 20 Jahre alt und entspricht in den vielen Fällen nicht mehr den Anforderungen an einen modernen, ergonomischen Arbeitsplatz.

Ein Grossteil des Büromobiliars (v.a. Pulte und Stühle) sowie sämtliche Sitzungszimmer sollen deshalb neu beschafft werden.

### - Ausstattung der Sitzungszimmer mit moderner Sitzungstechnik

Am aktuellen Standort der Gemeindeverwaltung gibt es aktuell drei Sitzungszimmer sowie den ehemaligen Einwohnerratssaal. Von diesen vier Räumen ist nur einer mit einem festinstallierten Beamer/PC ausgerüstet. Ein weiterer ist mit einem grossen Bildschirm und einem flexiblen Anschluss für einen Laptop ausgerüstet.

Diese Situation hat sich über die letzten Jahre als zunehmend unbefriedigend erwiesen. Hauptsächlich bei Sitzungen mit externer Beteiligung, vermehrt aber auch bei internen Besprechungen, ist es zielführend, dass Laptops flexibel und einfach angeschlossen und dadurch Präsentationen/Besprechungsinhalte für alle Teilnehmenden verfügbar gemacht werden können.

Die drei Sitzungszimmer in der neuen Liegenschaft sollen deshalb mit einer modernen Präsentationstechnik (Audio/Video) ausgerüstet werden.

### - Teilerneuerung der Archivanlagen

Die Anlagen für die Langzeitarchivierung (1. UG) können von der BLKB übernommen werden.

„Hand-/Arbeitsarchive“, welche sich aus Effizienzgründen in unmittelbarer Nähe der Arbeitsplätze befinden, müssen neu angeschafft werden. Dies betrifft die Abteilungen „Finanzen & Steuern“ sowie „Bau“. Leider ist in beiden Bereichen die „Digitalisierung“ noch nicht so weit fortgeschritten, dass auf Papierarchive verzichtet werden kann.

### - Innenbegrünung

Neben den Themen „Kundenfreundlichkeit und Effizienz in der Erbringung der Dienstleistungen“, „Diskretion bei Kundenanliegen“, „Gewährleistung der Sicherheit sowohl für Kundinnen und Kunden, wie auch für die Mitarbeitenden“, ist auch die „Attraktivität der Arbeitsplätze“ ein wesentlicher Eckpfeiler des ganzen Umbauprojektes. Unter diesem Aspekt ist vorgesehen, die neue Gemeindeverwaltung mit einer attraktiven Innenbegrünung auszustatten.

## Finanzielles

### Kosten

Die aufgezeigten Anpassungen innerhalb des Gebäudes sowie die Ausstattung der neuen Gemeindeverwaltung haben verschiedene Kosten zur Folge.

Zwar bleibt die Gebäudehülle unangetastet, doch ist die Raumstruktur auf die Bedürfnisse einer Gemeindeverwaltung hin anzupassen, was u.a. Anpassungen im Bereich der Elektro-, Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie diverse Baumeisterarbeiten zur Folge hat. Darüber hinaus soll die neue Gemeindeverwaltung kundenfreundlich (neue Schaltersituationen, Signaletik) und als attraktive Arbeitgeberin (neues Büromobiliar, moderne Sitzungszimmer) erscheinen, was weitere Kosten im Bereich der Ausstattung mit sich bringt.

Was	BKP (siehe Beilage)	Kosten (in CHF)
Vorbereitungsarbeiten	1	9'300.-
Baumeisterarbeiten (Durchbrüche, Rückbauten, etc.)	211	117'800.-
Brandabschottungen	225	23'200.-
Elektroanlagen (Stark-/Schwachstrom, Beleuchtung)	230, 232, 233, 236, 237	793'700.-
Heizung, Lüftung, Kälte, Klima	240, 244	185'700.-
Sanitär und Küche	250, 258	67'800.-
Lift	261	55'700.-
Gipser-, Metallbau- und Schreinerarbeiten	271, 272, 273	485'800.-
Trennwände, Verglasungen	274	89'100.-
Boden-/Wandbeläge, Deckenverkleidung	281.5, 281.7, 283	417'800.-
Malerarbeiten	285	87'300.-
Baureinigung	287	9'300.-
Honorare	291, 293, 294	195'000.-
<b>Zwischentotal 1: Gebäude inkl. Vorbereitung)</b>		<b>2'537'500.-</b>
Div. Arbeiten aussen (Stellplatz Container, Belagsanierung Parkplatz, etc.)	4	48'200.-
Baunebenkosten (Bewilligungen, Plankopien, etc.)	5	43'600.-
Möbel, Archivierungssystem (Compactus, Rotomat)	901	309'100.-
Innenbegrünung	921	23'200.-
Sichtschutz, Signaletik	981	37'100.-
<b>Zwischentotal 2: Umgebung/Baunebenkosten/Ausstattung</b>		<b>461'200.-</b>

<b>Was</b>	<b>BKP</b> (siehe Beilage)	<b>Kosten</b> (in CHF)
IT-, Telefonie- und Funkinstallationen	501	110'500.-
Umzüge	588	208'900.-
Diverses	599	144'800.-
<b>Zwischentotal 3: Spezielles</b>		<b>464'200.-</b>
<b>Totalinvestition (total aller Zwischentotale)</b>		<b>3'462'900.-</b>
Reserve für Kostenungenauigkeit (15%)		520'000.-
<b>Totalinvestition inkl. 15% Reserve</b>		<b>3'982'900.-</b>
Mehrwertsteuer (7.7%)		307'000.-
<b>GESAMTTOTAL</b>		<b>4'289'900</b>

Hinweis: die detaillierte Kostenübersicht befindet sich in der **Beilage 1**.

#### Erträge

Wie bereits erwähnt, wurde mit der BLKB vereinbart, dass sie im Gebäude eine Fläche zur Bedienung ihrer Kundinnen und Kunden mieten kann (Automatenzone, Sitzungszimmer). Aus diesem Mietverhältnis resultieren jährliche Mieteinnahmen von rund CHF 20'000.- für die Gemeinde.

#### Herleitung der Kostendifferenz zur GVS Vorlage vom Dez. 2018

In der Gemeindeversammlungsvorlage zur Beantragung des Kredits zum Kauf der Liegenschaft Hauptstrasse 77 vom Dezember 2018 wurde eine Kostenschätzung für bauliche Anpassungen, Möblierung sowie den Umzug in Höhe von ca. CHF 1.9 Mio. mit einer Genauigkeit von  $\pm 20\%$  kommuniziert.

Diese Kostenschätzung konnte insbesondere deshalb nicht eingehalten werden, da, entgegen der damaligen Annahme, stärker in die bestehende Raumstruktur eingegriffen werden musste. Das wurde notwendig, um den Anforderungen an eine moderne, kundenfreundliche und effiziente Gemeindeverwaltung gerecht zu werden (Büroräumlichkeiten, Sitzungszimmer, Schalter etc.). Dies hat unmittelbare Auswirkungen zum Beispiel auf die Baumeister-, Elektro-, Heiz- und Lüftungsarbeiten, welche den Grossteil der Mehrkosten ausmachen. Bei der Möblierung und Inneneinrichtung wurde zurückhaltend und mit Augenmass budgetiert.

### Einordnung der Kosten

Mit den mit dieser Vorlage beantragten CHF 4.3 Mio. belaufen sich die Gesamtkosten für das Gebäude inklusive Land auf rund CHF 12.9 Mio.

Die folgenden Vergleiche bilden die Grundlage für die weiter unten stehende Bewertung des Gesamtprojektes (Kauf und Umbau):

- Mietpreis-Vergleich:

Auf Basis der Verkehrswertschätzung, sowie den Investitionskosten, welche notwendig wären, eine „neuwertige“ Liegenschaft auf Niveau Edelhohebau zu erhalten, lässt sich ein theoretischer Mietwert für das BLKB-Gebäude berechnen. Dieser beträgt rund CHF 150.-/m<sup>2</sup>.

Als Vergleich dazu: im Zentrum von Birsfelden werden für vergleichbare Gewerberäumlichkeiten CHF 220.-/m<sup>2</sup> im Edelhohebau verlangt.

- Neubau-Vergleich:

Referenzwerte von Verwaltungsneubauten sind schwierig beizuziehen. Oft sind die Projekte zu unterschiedlich, als dass von einem fairen Vergleich gesprochen werden kann. Als aktuellstes Beispiel sei an dieser Stelle der geplante Verwaltungsneubau der Gemeinde Oberwil/BL – einer von der Grösse her gut mit Birsfelden vergleichbare Gemeinde - erwähnt, welcher mit CHF 18 Mio. angesetzt ist

- Substanzwert-Vergleich:

Die BLKB weist für die Immobilie einen Substanzwert von CHF 17.8 Mio. aus. Dieser setzt sich aus den Erstellungskosten des Gebäudes von CHF 13.1 Mio. und dem Grundstückspreis von CHF 4.7 zusammen.

Der Gemeinderat ist – unter Berücksichtigung von Vergleichswerten wie den obgenannten – weiterhin der Meinung, dass mit dem schon bewilligten Kauf der Immobilie und dem vorliegenden Kredit für Umbau, Ausrüstung und Umzug der Gemeindeverwaltung ein wirtschaftlich sinnvolles Projekt ausgearbeitet wurde. Dieses bringt für die Bevölkerung wie auch die Angestellten umfangreiche Verbesserungen zu einem fairen Preis.

### Auswirkung des Projektes auf die Verschuldung der Gemeinde

Im IAFP 2019 wurden noch keine Kosten für den Umbau eingestellt, da zum Zeitpunkt der Budgetierung noch keine seriöse Kostenschätzung vorlag. Die beantragten CHF 4.3 Mio. werden, sofern sie von der Gemeindeversammlung genehmigt werden, in den neuen IAFP eingebaut. Sie müssen zu 100% fremdfinanziert werden.

Aufgrund der noch laufenden Budgetphase ist momentan keine verlässliche Aussage über Art und vor allem Umfang der Investitionen 2020 bis 2025 sinnvoll. Als Folge davon ist auch eine Aussage über die Auswirkung des vorliegenden Kredites auf die Verschuldung nicht sinnvoll.

Der Gemeinderat kann den Stimmberechtigten jedoch versichern, dass die Rahmenbedingungen bekannt sind und in den laufenden Budgetprozess so einfließen, dass die Tragbarkeit des vorliegenden Projektes auf jeden Fall gewährleistet sein wird.

## Umsetzungsplan

Sofern der beantragte Kredit von der Gemeindeversammlung genehmigt wird, kann die Projektplanung weiter vorangetrieben und im Detail ausgearbeitet werden. Nach der Baueingabe, welche für Dezember 2019 vorgesehen ist, kann mit den Ausschreibungen der verschiedenen Leistungen begonnen werden. Da die BLKB die bestehende Liegenschaft noch bis Ende März 2020 nutzt, kann der Baustart erst Anfang April 2020 erfolgen. Mit einer Fertigstellung der Umbaumaassnahmen wird auf Ende September 2020 gerechnet. Der Umzug und die Inbetriebnahme der neuen Gemeindeverwaltung kann somit nach heutigem Stand erst Mitte Oktober 2020 erfolgen. Dies aufgrund umfangreicherer Umbaumaassnahmen als in der Gemeindeversammlungsvorlage vom Dezember 2018 angenommen.

	Sep 19	Okt 19	Nov 19	Dez 19	Jan 20	Feb 20	Mrz 20	Apr 20	Mai 20	Jun 20	Jul 20	Aug 20	Sep 20	Okt 20
Beschluss GVS														
Vergabe Architekt/Planer														
Projektplanung														
Baueingabe														
Ausführungsplanung														
Submissionen (gemäss Gesetz)														
Voraussichtliche Baubewilligung														
Bauarbeiten														
Möblierung und Umzug														

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Für Ausbau, technische Ausstattung und Möblierung der neuen Gemeindeverwaltung sowie Umzug in die neue Liegenschaft wird ein Kredit von CHF 4.3 Mio. bewilligt.

*Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.*

Birsfelden, 13. August 2019, GRB Nr. 256

### NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:



Ch. Hiltmann

Der Verwalter:



M. Schürmann

## BEILAGE 1: Detaillierte Kostenübersicht

 <b>SBS AG</b> <small>SMART · BUILDING · SOLUTIONS</small>					
<b>Projekt:</b>	<b>Neue Gemeindeverwaltung Birsfelden</b>				
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten/Rückbau</b>				
112	<b>Generelle Vorbereitungsarbeiten</b>				
	<b>Total Gebäude</b>			<b>9'300.00</b>	<b>9'300.00</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>				
211	<b>Baumeisterarbeiten</b>				
					<b>117'800.00</b>
	UG Rückbau Lift			13'900.00	
	UG Liftgrube zubetonieren			3'700.00	
	UG Türdurchbruch in Tresorraum und AEH			4'600.00	
	UG - Rückbau / Entsorgung			9'300.00	
	EG Türdurchbrüche erstellen, bestehende Türen schliessen			7'400.00	
	EG - Neuer Zugang/Treppe zu Treppenhaus			27'900.00	
	Schliessen Deckenöffnung Lift (Decke über UG)			18'600.00	
	Schliessen Deckenöffnung Lift (Decke über EG)			18'600.00	
	1. OG - Rückbau von zwei Bürotrennwänden			4'600.00	
	1. OG - Diverses ( Türdurchbruch )			4'600.00	
	2. OG - Diverses			4'600.00	
225	<b>Brandabschottungen</b>				
				23'200.00	<b>23'200.00</b>
230	<b>Elektroanlagen Starkstrom (Apparate)</b>				
					<b>99'200.00</b>
	Rückbau			37'100.00	
	Hauptverteilungen			13'900.00	
	USV-Anlagen			13'900.00	
	Notlichtanlagen			7'400.00	
	Unterverteilungen			26'900.00	
232	<b>Elektroanlagen Starkstrom (Installationen)</b>				
					<b>225'600.00</b>
	Zuleitung bis HV			4'600.00	
	Erdungen			2'300.00	
	Potentialausgleich			2'300.00	
	Kabeltrassen			13'000.00	
	Erschliessung			14'900.00	
	Steigzonen			4'600.00	
	Rohranlagen in Hohlboden und Decken			25'100.00	
	Haupt- und Steigleitungen			7'400.00	
	Lichtinstallationen			78'900.00	
	Notlichtinstallationen			16'700.00	
	Kraft- und Wärmeinstallationen allgemein			18'600.00	
	Heizungsinstallation			2'800.00	
	Lüftungsinstallation			9'300.00	
	kälte Installationen			5'600.00	
	Brandschutzklappen			8'400.00	
	Storeninstallation			11'100.00	
233	<b>Beleuchtung</b>				
					<b>160'600.00</b>
	Beleuchtung			130'000.00	
	Notleuchten			11'100.00	
	Leuchteninstallation			13'000.00	
	Notleuchteninstallation			6'500.00	
236	<b>Apparate Schwachstrom</b>				
					<b>95'600.00</b>
	UKV-Anlagen			4'600.00	
	Brandmeldeanlagen			18'600.00	
	Zutrittskontrolle			23'200.00	
	Zeiterfassung			8'400.00	
	Sonnerie			9'300.00	
	Lieferung Audio/Video für ein Sitzungszimmer im 2. OG			16'700.00	
	Radio und TV			900.00	
	Storensteuerung			13'900.00	

237	<b>Schwachstrominstallation</b>					<b>212'700.00</b>
	UKV-Verkabelungen				143'900.00	
	Brandmeldeinstallationen				25'100.00	
	Zutrittskontrolle				1'900.00	
	Audio-Anlagen für die drei Sitzungszimmer im 2. OG				9'300.00	
	Bauprovvisorium und Reserve				32'500.00	
240	<b>Heizung</b>					<b>27'900.00</b>
	Anpassungen Erdgeschoss				9'300.00	
	Anpassungen 1. OG				9'300.00	
	Anpassungen 2. OG				9'300.00	
244	<b>Lüftung/Kälte/Klima</b>					<b>157'800.00</b>
	Anpassungen Erdgeschoss				37'100.00	
	Anpassungen 1. OG				46'400.00	
	Anpassungen 2. OG				46'400.00	
	"Sturmlüftung" der Besprechungszimmer				27'900.00	
250	<b>Sanitäranlagen</b>					<b>46'400.00</b>
	Garderobe/Duschen UG				32'500.00	
	IV-WC EG				13'900.00	
258	<b>Kücheneinrichtungen</b>				21'400.00	<b>21'400.00</b>
261	<b>Lift</b>				55'700.00	<b>55'700.00</b>
271	<b>Gipsarbeiten</b>					<b>213'600.00</b>
	Untergeschosse neu Garderoben				27'900.00	
	Anpassungen, Trennwände Büro Erdgeschoss				55'700.00	
	Anpassungen, Trennwände Büro 1. OG				65'000.00	
	Anpassungen, Trennwände Büro 2. OG				65'000.00	
272	<b>Metallbauarbeiten</b>					<b>27'800.00</b>
	Briefkastenanlage und Fundament Schaukäsen EG				7'400.00	
	Parkautomat inkl. Fundament				4'600.00	
	Gitter, Garage für Polizei etc.				13'900.00	
	Gitter für Veloabstellplätze				1'900.00	
273	<b>Schreinerarbeiten</b>					<b>167'300.00</b>
	EG - 8 Schalter				37'100.00	
	1. OG - 4 Schalter				18'600.00	
	2. OG - 2 Schalter				9'300.00	
	UG - Diverses				18'600.00	
	EG - Diverses				27'900.00	
	1. OG Diverses				27'900.00	
	2. OG Diverses				27'900.00	
273	<b>Innentüren</b>					<b>77'100.00</b>
	UG - Neue Türen				9'300.00	
	EG - Neue Türen				16'700.00	
	1. OG - Neue Türen				23'200.00	
	2. OG - Neue Türen				27'900.00	
274	<b>Trennwände, Verglasungen</b>					<b>89'100.00</b>
	EG - Empfangsräume, Besprechungen				37'100.00	
	1. OG - Empfangsräume, Besprechungen				9'300.00	
	2. OG - Empfangsräume, Besprechungen				9'300.00	
	Trennwände Sitzungszimmer				16'700.00	
	Trennwände Sitzungszimmer				16'700.00	
281.5	<b>Bodenbeläge</b>					<b>222'900.00</b>
	UG - Bestehend / Anpassungen				18'600.00	
	EG - Komplett				55'700.00	
	1. OG Komplett				74'300.00	
	2. OG Komplett				74'300.00	
281.7	<b>Platten in WC etc.</b>					<b>37'100.00</b>
	Garderobe/Duschen UG				32'500.00	
	IV-WC EG				4'600.00	
283	<b>Deckenbekleidungen - abgehängte Metallplatten</b>					<b>157'800.00</b>
	EG - Anpassungen				46'400.00	
	1. OG - Anpassungen				55'700.00	
	2. OG - Anpassungen				55'700.00	
285	<b>Malerarbeiten innen</b>					<b>87'300.00</b>
	UG - Bestehend				9'300.00	
	EG				26'000.00	
	1. OG				26'000.00	
	2. OG				26'000.00	
287	<b>Baureinigung</b>				9'300.00	<b>9'300.00</b>
291	<b>Architekt</b>				139'300.00	<b>195'000.00</b>
293	<b>Elektroingenieur</b>				46'400.00	
294	<b>HLKK-Ingenieur</b>				9'300.00	
	<b>Total Gebäude</b>				<b>2'528'200.00</b>	<b>2'528'200.00</b>

<b>4</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b>						
41	Container					13'900.00	
42	Parkplatzsanierung					23'200.00	
43	Schaukästen					6'500.00	
44	Paketeinstellmöglichkeit über Fassade					4'600.00	
	<b>Total Umgebungsarbeiten</b>					<b>48'200.00</b>	<b>48'200.00</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>						
51	Bewilligungen					4'600.00	
52	Nebenkosten (Vervielfältigungen / Muster)					9'300.00	
53	Bauzeitversicherung					3'700.00	
512	Anschlussgebühren					26'000.00	
	<b>TOTAL Baunebenkosten</b>					<b>43'600.00</b>	<b>43'600.00</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>						
901	<b>Möbel</b>						<b>283'100.00</b>
	UG - Garderoben					13'900.00	
	Möblierung gemäss separater Auflistung					232'100.00	
	Schreinermöbel					37'100.00	
901	<b>Compactus/Rotomat</b>						<b>26'000.00</b>
	Finanzen					17'600.00	
	Bau					8'400.00	
921	<b>Innenbegrünung</b>					23'200.00	<b>23'200.00</b>
981	<b>Sichtschutz und Signaletik</b>					37'100.00	<b>37'100.00</b>
	<b>TOTAL Ausstattung</b>					<b>369'400.00</b>	<b>369'400.00</b>
<b>5</b>	<b>Spezielles</b>						
501	<b>IT</b>						<b>110'500.00</b>
	Polycom / Mobile-Empfangsverstärkung					102'100.00	
	Kopiergeräte/Drucker					5'800.00	
	Netzwerkkonzept					2'600.00	
	<b>Umzüge</b>						<b>208'900.00</b>
588	Umzüge / Mobiliar und Archive					134'600.00	
588	Umzüge IT					51'100.00	
	Umzugsplaner					23'200.00	
599	<b>Diverses</b>						<b>144'800.00</b>
	Wasserspender					3'700.00	
	Tag der offenen Tür					9'300.00	
	Willkommensgeschenke Mitarbeitende					900.00	
	Vademecum (Gebrauchsanweisung für das Gebäude)					3'700.00	
	Reinigungsgeräte und Lagermaterial					34'400.00	
	Ticketing System					46'400.00	
	Neue Archivorganisation					46'400.00	
	<b>TOTAL Spezielles</b>						<b>464'200.00</b>
	<b>TOTAL Investitionen</b>						<b>3'462'900.00</b>
	<b>Reserve für Kostenungenauigkeit (15%)</b>						<b>520'000.00</b>
	<b>TOTAL PROJEKTKOSTEN</b>						<b>3'982'900.00</b>
	<b>Mehrwertsteuer</b>						<b>307'000.00</b>
	<b>TOTALKOSTEN</b>						<b>4'289'900.00</b>