

Kreditbegehren von Fr. 537'000.00 (inkl. MwSt.) zum Umbau des Geschäftshauses an der Landstrasse 89 für die regionalpolizei wettingen-limmattal

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass nach dem Auszug des Elektrizitäts- und Wasserwerks Wettingen im Herbst 2013 die regionalpolizei wettingen-limmattal die frei werdenden Räume im Geschäftshaus an der Landstrasse 89 übernehmen soll.

Das Geschäftshaus bietet der Regionalpolizei auch mit ihrem Vollbestand im Jahr 2017 den nötigen Raum, um die polizeilichen Aufgaben wahrnehmen zu können.

Sobald die Regionalpolizei das Rathaus verlassen hat, kann im Frühjahr 2014 mit dem durch den Einwohnerrat bereits beschlossenen Umbau des Erdgeschosses für das Gemeindebüro begonnen werden.

I. Ausgangslage

Zurzeit sind bei der Regionalpolizei im Rathaus 23 Mitarbeitende tätig. Bis im Jahr 2017 wird die Zahl der Polizistinnen und Polizisten auf 37 angestiegen sein. Dieser Aufwuchs gründet in der vom aargauischen Stimmvolk angenommenen Volksinitiative der SVP und dem daraus entstandenen neuen Polizeigesetz vom 1. Januar 2007.

Die Regionalpolizei teilt sich zurzeit mit der Einwohnerkontrolle die Räume im Erdgeschoss des Rathauses. Der Einwohnerrat hat beschlossen, dass das Erdgeschoss u.a. für das neue Gemeindebüro umgebaut werden soll. Die heute genutzten Räume stehen der Polizei dann nicht mehr zur Verfügung. Platzmässig stösst man bereits heute an die Grenzen. Der Wegzug des Elektrizitäts- und Wasserwerks an seinen neuen Standort im Fohrhölzli bietet der Regionalpolizei zukünftig die Möglichkeit, ihre Arbeit an der Landstrasse 89 in zeitgemässen Räumlichkeiten verrichten zu können. Die nutzbaren Räume sind am neuen Standort auf drei Geschosse verteilt.

Der Standort beim Zentrumsplatz ist zentral gelegen und für die Bevölkerung gut zu erreichen. Auch stehen für die Polizei-Fahrzeuge in der Tiefgarage genügend Parkplätze zur Verfügung.

Das Ladengeschäft mit den dazugehörigen Lagerräumen soll unverändert beibehalten werden. Die Zufahrt für die Lieferanten des Ladens soll auch weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Büros der Regionalpolizei werden sich auf das Unter-, das Erd- und das erste Obergeschoss beschränken. Die beiden bisherigen Mieter und die Sozialen Dienste werden weiterhin das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss nutzen.

Da die Verwaltung des Elektrizitäts- und Wasserwerks ihr Büromobiliar am neuen Standort weiterverwenden wird, wird die Regionalpolizei ihre bisherigen Möbel und auch diejenigen der Einwohnerkontrolle mitnehmen. Trotzdem ist die Anschaffung von zusätzlichem Mobiliar notwendig, um am neuen Standort 20 Arbeitsplätze, insbesondere mit der nötigen Anzahl Aufbewahrungsschränke, einrichten zu können. Die Büroräumlichkeiten sind so angeordnet, dass pro Einsatzgruppe ein Grossraumbüro zur Verfügung stehen wird.

Auch im Hinblick auf die neue Überbauung "Zentrumsplatz II" kann davon ausgegangen werden, dass die Räumlichkeiten im Geschäftshaus Landstrasse 89 längerfristig durch die Regionalpolizei belegt werden. Ob diese in einer späteren Phase allenfalls Räume in der neuen Überbauung beziehen wird, wird sich aus dem Wettbewerb Zentrumsplatz II ergeben.

Die zurzeit unbefriedigende Situation mit den Abstellplätzen für Fahrräder wird im Rahmen der Umbauarbeiten überprüft und optimiert.



II. Kosten

Die Kosten wurden aufgrund eines Vorausmasses und den dazugehörigen Kennzahlen ermittelt. Die Kennzahlen gründen auf aktuellen Preisen vergleichbarer Bauten.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 2'800.00
<i>Abbrüche</i>	
BKP 2 Gebäude	Fr. 481'700.00
BKP 21 Rohbau 1	Fr. 7'800.00
<i>Baumeisterarbeiten</i>	
BKP 22 Rohbau 2	Fr. 13'500.00
<i>Fenster aus Holz</i>	
BKP 23 Elektroanlagen	Fr. 200'230.00
<i>Apparate Schwachstrom</i>	Fr. 91'360.00
<i>Starkstrom-Installationen</i>	Fr. 40'470.00
<i>Schwachstrom-Installationen</i>	Fr. 29'420.00
<i>Apparate Starkstrom</i>	Fr. 20'700.00
<i>Leuchten und Lampen</i>	Fr. 18'280.00
BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	Fr. 36'000.00
<i>Lüftungsanlagen</i>	
BKP 25 Sanitäranlagen	Fr. 15'000.00
<i>Kücheneinrichtungen</i>	
BKP 27 Ausbau 1	Fr. 94'570.00
<i>Gipserarbeiten, Metallbauarbeiten, Schreinerarbeiten, Spezialverglasungen (Innere)</i>	
BKP 28 Ausbau 2	Fr. 47'100.00
<i>Bodenbeläge, Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Innere Oberflächenbearbeitungen</i>	
BKP 29 Honorare	Fr. 67'500.00
<i>Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLKK-Ingenieur</i>	
BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr. 600.00
<i>Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation</i>	
BKP 6 Reserve	Fr. 8'400.00
<i>Reserve für Unvorhergesehenes</i>	
BKP 9 Ausstattung	Fr. 43'500.00
<i>Möbel</i>	
Total (inkl. 8 % MwSt.) (Genauigkeitsgrad nach SIA ± 15%)	Fr. 537'000.00

Baubeschrieb der geplanten Massnahmen:

Abbrüche:

Abbrüche sind lediglich im Bereich des zukünftigen Aufenthaltsraums im Erdgeschoss vorzunehmen, einerseits um den vorhandenen Raum zu vergrössern und andererseits um die Treppe ins Untergeschoss wieder zu öffnen.

Fenster aus Holz:

Die vorhandenen Fenster des Aufenthaltsraums im Erdgeschoss müssen neu mit Sicherheitsglas und einem Einbruchschutz versehen werden. Die Fenster im Untergeschoss werden mit Gittern in den Lichtschächten gesichert.

Elektroanlagen:

- Die Apparate Schwachstrom beinhalten die interne Alarmierung an der Landstrasse 89 und die externe des Rathauses, die Videoüberwachung, die Einbruch- und Brandmeldeanlage sowie den Polizeifunk. (Die Anschaffung neuer Telefonapparate ist im Budget 2013 der Abteilung Informatik enthalten.)
- Die Starkstrom-Installationen beinhalten vor allem die Verdrahtung der neuen Beleuchtung und diejenige der Unterverteilungen.
- Die Schwachstrom-Installationen dienen der Montage der Apparate für die Alarmierung, Videokameras usw.
- Die Apparate Starkstrom beziehen sich auf die Lieferung der Unterverteilungen und Bauprovisorien.
- Die Leuchten und Lampen betreffen den punktuellen Ersatz der vorhandenen Beleuchtung, insbesondere in den Räumen des Untergeschosses, die zurzeit als Lagerräume genutzt werden.

Lüftungsanlagen:

Im Untergeschoss werden einige der Lagerräume zu Garderoben und Duschräumen umgebaut. Dies erfordert den Einbau von einzelnen Lüftungsanlagen.

Kücheneinrichtungen:

Den Mitarbeitenden soll im Aufenthaltsraum im Erdgeschoss eine Einbauküche für die Verpflegung zur Verfügung stehen.

Spezialverglasungen (Innere):

Das Hauptgeschoss mit der Schalteranlage und den Büros befindet sich im ersten Obergeschoss. Zurzeit ist das Treppenhaus zu den Büros des Elektrizitäts- und Wasserwerks noch offen. Um künftig den Kundenbereich vom Arbeitsbereich der Regionalpolizei zu trennen, ist eine Abtrennung des Treppenhauses mit Brandschutzglas notwendig.

Bodenbeläge:

Die vorhandenen Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien usw. werden weitgehend beibehalten. Lediglich an Stellen, wo Abbrüche stattfinden, sind Reparaturen vorgesehen.

Deckenbekleidungen:

Der Aufenthaltsraum im Erdgeschoss soll eine Schallabsorptionsdecke aus Gips erhalten.

Ausstattung:

Bei den vorhandenen Möbeln der Regionalpolizei und der Einwohnerkontrolle handelt es sich um dasselbe Modell, doch in unterschiedlichen Frontfarben und Tischoberflächen. Das unterschiedliche Aussehen des Mobiliars spielt keine Rolle, da die Möbel gleicher Ausführung zusammen in die verschiedenen Grossraumbüros gestellt werden können.

Die Regionalpolizei nimmt sämtliches Mobiliar des Erdgeschosses im Rathaus mit, da im geplanten neuen Gemeindebüro über alle Räume einheitliche Möbel angeschafft werden sollen.

Die Nettogeschossfläche der Büroräume beträgt über drei Geschosse verteilt ca. 630 m², die Nettogeschossfläche des Untergeschosses mit den Garderoben- und Duschanlagen sowie den Kellerräumen ca. 150 m².

Im 1. Untergeschoss der Tiefgarage stehen elf Garagenplätze zur Verfügung und in der Umgebung des Geschäftshauses zwei Aussen-Abstellplätze.

Aufgrund der aktuellen Mietpreise von Fr. 250.00/m²/a für Büroräume und Fr. 75.00/m²/a für Kellerräume sowie Fr. 150.00 für einen Garagenplatz und Fr. 60.00 für einen Aussen-Abstellplatz ergibt sich ein jährlicher Mietzins von ca. Fr. 189'990.00.

Stimmt der Einwohnerrat dem Kreditbegehren zum Umbau des Geschäftshauses an der Landstrasse 89 für die Regionalpolizei zu, würde der Architekt umgehend mit den Ausschreibungsplänen und der Ausschreibung beginnen.

Ziel ist es, unmittelbar nach dem Wegzug der Verwaltung des Elektrizitäts- und Wasserwerks mit dem Umbau der Büroräume für die Regionalpolizei beginnen zu können.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Für den Umbau des Geschäftshauses an der Landstrasse 89 für die Regionalpolizei wird ein Kredit von Fr. 537'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Wettingen, 31. Januar 2013

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiber-Stv.