

Antrag Parlament 10.06.2025

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	3599
Registaturplan	9-2-1
Geschäft	Neubau Gemeindehaus Münsingen - Nachkreditantrag
Ressort	Umwelt und Liegenschaften
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Abteilung Bau • Abteilung Finanzen • Abteilung Präsidiales und Sicherheit
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • B1_ Kalkulation KV Titelblatt vom 10.04.2025 • B2_ Bereinigung Teuerung und MWST Kostenvoranschlag 03.04.2025 zu Kostenschätzung 2021 vom 23.04.2025 • B3_ Kalkulation KV Übersicht vom 09.04.2025 • B4_ Bericht Phase Bauprojekt Zenklusen Pfeiffer Architekten



Abbildung 1: Fassadenansicht Nordwest, Blick vom Bahnhofplatz auf das Gemeindehaus. Die offene Fassade beim Haupteingang soll hell und einladend wirken. Das Dach ist mit einer integrierten PV-Anlage und Dachfenstern belegt. (Referenzbild, Änderungen im weiteren Projektverlauf sind möglich.)

Ausgangslage

Bisheriger Projektverlauf

Mit Parlamentsbeschluss Nr. 88/2020 vom 20.01.2020 wurde ein Projektierungskredit von CHF 575'000.00 für die Erarbeitung je eines Vorprojekts an den Standorten Neue Bahnhofstrasse 4/6 sowie „Alte Moschti“ beschlossen. Im Rahmen einer Testplanung wurden anschliessend die Grundlagen für das neue Verwaltungsgebäude erarbeitet. Teil davon waren ein Betriebs- und Nutzungskonzept inkl. Raumprogramm und eine rudimentäre Kostenschätzung für beide möglichen Standorte als Grundlage für den

weiteren Prozess. Da für die Kostenschätzung noch kein konkretes Bauprojekt existierte, wurde die benötigte Fläche gemäss Nutzungskonzept in ein dafür benötigtes Bauvolumen umgerechnet und mit approximativen, durchschnittlichen Baukosten pro Kubikmeter multipliziert. Resultiert hat die nötige Investitions- bzw. Kreditsumme von rund 19.3 Mio. Franken mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25%.

Mit Beschluss Nr. 168/2021 vom 14.09.2021 beantragte das Parlament den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern eine Variantenabstimmung bezüglich Standorts und Verpflichtungskredit für das Gemeindehausprojekt. An der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 wurde mit 4'171 Stimmen (72.5%) dem Bau eines zentralen Gemeindehauses am Standort „Alte Moschti“ und einem Verpflichtungskredit von CHF 19'310'000.00 zugestimmt.

Diese Variante sah den Landtausch der Parzelle «Alte Moschti» im Besitz der Ligmo AG mit zwei Parzellen an der Bernstrasse 12 im Besitz der Gemeinde vor. Das Parlament genehmigte im erwähnten Beschluss den Kredit für den Erwerb der Parzelle „Alte Moschti“ von CHF 2'000'000.00 sowie die Erteilung eines Kaufrechts an die Firma Ligmo AG für die Parzellen Nr. 1417 und Nr. 2077 (Bernstrasse 12). Vor der Urnenabstimmung wurden vom Gemeinderat gegenseitige Kaufsrechte vereinbart. Die Ligmo AG verzichtete in der Folge darauf, von ihrem Kaufsrecht für die Parzellen im Hinterdorf Gebrauch zu machen. Stattdessen wurde der Kauf zum vereinbarten Preis von CHF 2'000'000.00 abgewickelt.

Für den Neubau des Gemeindehauses veranstaltete die Gemeinde Münsingen 2023 einen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren gemäss den Vorgaben und Richtlinien des SIA. Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 57/2023 vom 19.04.2023 wurde das von der Jury vorgeschlagene Projekt «Unter einem Dach» vom Planungsteam Zenklusen Pfeiffer Architekten AG, Brig / égü Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich / Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Bern als Gewinner des Projektwettbewerbs bestätigt. Damit hat das Planungsteam den Zuschlag für die Ausarbeitung des Projektes erhalten.

Danach wurde das Vorprojekt ausgearbeitet. Im Zuge des Vorprojekts wurde das Siegerprojekt aus dem Wettbewerbsverfahren konkretisiert. Insbesondere das Gebäudevolumen, die organisatorische Geschosszuteilung und die Materialisierung wurden festgelegt.

Mit Beschluss Nr. 93/2024 stimmte die Aufsichtskommission dem vorgeschlagenen Vorgehen zu, dass der Gemeinderat die Phase Bauprojekt freigeben kann und dem Parlament im Juni 2025 der Nachtragskredit mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 % vorgelegt werden soll.

Mit Beschluss Nr. 201/2024 vom 30.10.2024 wurde die Freigabe für den Start der Erarbeitung des Bauprojekts durch den Gemeinderat erteilt. Ebenfalls beschlossen wurde, dem Parlament am 10.06.2025 den Nachtragskredit auf Basis des inzwischen vorliegenden Kostenvorschlags zu beantragen.



Abbildung 2: Fassadenansicht Südost, Blick von Kreuzweg. Die Ost-Fensterflächen bringen viel Licht in die Bürofläche. Die Gestaltung der Südfassade verhindert eine Überhitzung des Gebäudes im Sommer. (Referenzbild, Änderungen im weiteren Projektverlauf sind möglich.)

Starke Kostenentwicklung seit 2020

Die hohe Teuerung (Erhöhung Baupreisindex) und die Erhöhung der Mehrwertsteuer haben seit der Urnenabstimmung am 28. November 2021 grosse finanzielle Auswirkungen auf das Projekt. Die Konkretisierungen innerhalb des Bauprojekts haben dagegen überschaubare Kostenveränderungen zu Folge. Bei der Ausarbeitung des jetzt vorliegenden Projekts wurde die der Volksabstimmung zugrunde liegende Kostenschätzung von +/- 25% zuerst in ein Vorprojekt und jetzt zum konkreten Bauprojekt präzisiert, was aktuell einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/-10% ermöglicht. Weiterhin muss mit Risiken gerechnet werden, welche auch in Zukunft Auswirkungen auf die Projektkosten haben werden.

Sachverhalt

Herleitung Architekturprojekt

Der Kreditbeschluss vom November 2021 und das Betriebs- und Nutzungskonzept waren verbindliche Eckpunkte bei der Erarbeitung des Architekturwettbewerbs sowie bei der Bewertung der Projekte und der Auswahl des Siegerprojekts durch die Jury. Die Jury hat ein Projekt ausgewählt, welches vor allem bezüglich Betriebsabläufen, der Raumeinteilung und auch architektonisch überzeugte. Das ausgewählte Projekt «Unter einem Dach» von Zenklusen Pfeiffer Architekten überführt zudem auf elegante Weise die mächtige Fassade von Migros- und Postgebäude zur Villa Schärer, ohne diese völlig zu erdrücken. Zudem war das Siegerprojekt in der Beurteilung bezüglich der Kosten eines der im Mittelfeld liegenden Projekte.

Nutzen des Projekts

Das geplante Gebäude setzt die meisten der Anforderungen aus dem Pflichtenheft um und verbesserte diese teilweise in effizienter Weise:

- Haupt- und Nebennutzflächen:
 - Im Vergleich zum Pflichtenheft des Architekturwettbewerb kann auf dem Grundstück ca. 20 % mehr Haupt- und Nebennutzfläche realisiert werden (rund 3'700 m² statt 3'100 m²). Ein Teil davon befindet sich u.a. auf den offenen Galerien.
- Fläche für Drittnutzungen:
 - Für den Wettbewerb wurde vorausgesetzt, dass der Platzbedarf der Verwaltung bei rund 2'300 m² liegt und rund 800 m² an Dritte vermietet werden können. Letztere Fläche sollte die Reserve für eine zukünftige Entwicklung bilden. Im Verlauf der Projektentwicklung hat sich ge-

zeigt, dass u.a. durch die Integration des regionalen Sozialdienstes Wichtrach der Flächenbedarf der Verwaltung grösser ist als beim Start des Projekts. Bedingt durch die Architektur und Gestaltung, steht der Verwaltung eine Fläche von rund 3'300 m² (HNF+NNF) zur Verfügung. Die Galerien sollen dabei als Treppenhaus und Verbindung zwischen den Abteilungen und Stockwerken, als Rückzugsort mit Telefonboxen, einfachen Plätzen für Kurzbesprechungen, als Ort für die Cafeteria und für kleinere Informationsveranstaltungen dienen. Die Gesamtfläche bietet ausreichend Platz für allfällige Personalentwicklungen infolge neuer Aufgaben oder anderen Veränderungen.

- Für die Drittnutzung stehen rund 500 m² zur Verfügung. Davon ca. 300 m² im 4. Obergeschoss für längerfristige Vermietung, 200 m² als Sitzungszimmerfläche, die auch der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Auch die Galeriefläche im 1. Obergeschoss (rund 150 m²) sowie die Fläche der Cafeteria können für externe Nutzungen (z.B. Events) genutzt werden. Sie sind einfach von der Verwaltung abzutrennen. Der grosszügige Eingangsbereich (ca. 240 m²) kann auch für temporäre Ausstellungen oder befristete Installationen genutzt werden.
- Sitzungszimmer:
- Es werden ein grosses (75 m²), ein mittleres (50 m²) und drei kleine (25 m²) vollwertige Sitzungszimmer realisiert. Die grösseren Sitzungszimmer sind unterteilbar. Die Sitzungszimmer stehen der Allgemeinheit (z.B. Vereine) zur Nutzung zur Verfügung. Dazu werden für den Austausch Verwaltung/Bevölkerung acht fixe Besprechungsräume für je 2-4 Personen sowie Fokusboxen auf den Galerien eingerichtet. Damit werden die Wettbewerbsanforderungen gemäss Projektpflichtenheft erfüllt.



Abbildung 3: Beispiel Sitzungszimmer EG, Nordostseite. Das Sitzungszimmer bietet Platz für 8-10 Personen. (Referenzbild, Änderungen im weiteren Projektverlauf sind möglich.)

Konkretisierungen im Rahmen der Projektentwicklung mit Kostenfolgen und Sparrunden

Bei der Erarbeitung des Vor- und im Anschluss des Bauprojekts ergaben sich in unterschiedlichen Bereichen Konkretisierungen. Diese haben jeweils zu Veränderungen der Kosten geführt. In verschiedenen Etappen wurde immer wieder die Kostenfrage gestellt und es wurden eine Vielzahl von Sparmassnahmen getroffen. Nachfolgend soll eine nicht abschliessende Auswahl an Themen aufgezeigt werden, deren Beurteilung Auswirkungen auf die Kosten hatten. Wenn die Kostenveränderungen eingegrenzt und damit mit sinnvoller Genauigkeit beziffert werden konnten, werden im Antrag Angaben dazu gemacht.

Bei einigen Punkten ist keine genaue Angabe möglich, weil die Lösungen teils nicht mehr mit der Ursprungs konstruktion vergleichbar und die Kosten nicht genau abgrenzbar sind.

Auswahl Konkretisierungen mit Mehrkosten:

Gebäude

- **Erhöhung Dachgeschoss**
 - Das Wettbewerbsprojekt hat im Dachgeschoss eine ganz niedrige Kniestockwand vorgesehen. Dieses Geschoss wäre nur eingeschränkt nutzbar gewesen. Um Verlauf des Projekts wurde das Dachgeschoss erhöht und ein Fensterband nach Osten eingesetzt. Dadurch sind die Räume im Dachgeschoss nun vollwertig nutzbar. Mehrkosten von ungefähr CHF 300'000 inkl. MWST.

- **Zwischenwände für Büros:**
 - Gemäss Nutzungskonzept waren grössere Büroeinheiten vorgesehen. Aufgrund der Rückmeldungen der internen Bedürfnisabklärungen wurden rund 400 m² mehr Zwischenwände als Maximalwert eingeplant. Das entspricht Mehrkosten von rund CHF 245'000 inkl. MWST. Im weiteren Projektverlauf sollen zusammen mit den Nutzenden Verzichtsplänen geprüft und wo möglich auf einen Teil der zusätzlichen Zwischenwände verzichtet werden.

- **Zwei zusätzliche Fenster in Südfassade:**
 - Ca. CHF 27'000. Ein Grund für diesen Entscheid ist vor allem der Aussenbezug mit direkter Sicht ins Freie.

- **Mehrkosten Heizungsanlage:**
 - Das Wettbewerbsprojekt sah ein Heizsystem als Kombination aus Fernwärmeanschluss und kleiner Erdsonden-Wärmepumpe vor. Damit konnte für den Sommer die nötige Kühlleistung nicht erbracht werden, was eine zusätzliche Klimaanlage nötig gemacht hätte. Deshalb wurde entschieden, dass eine reine Erdsonden-Wärmepumpenheizung realisiert werden soll. Diese ermöglicht im Vergleich zur Fernwärme kostengünstiges Heizen und dank sogenanntem Freecooling im Sommer eine sehr effiziente Kühlung des Gebäudes. Insgesamt werden 11 Erdsonden realisiert (Vorgaben kantonales Amt für Wasser und Abfall AWA). Das System weist etwas höhere Investitionskosten auf, überzeugt aber nach wie vor als beste Lösung mit dem Vorteil von tiefen Betriebskosten und der Möglichkeit zur Kühlung des Gebäudes.

- **Schliesssystem:**
 - Zu Beginn war ein mechanisches Schliesssystem gerechnet (CHF 22'000). Gemäss Projektpflichtenheft wird ein elektronisches Schliesssystem gefordert (ca. CHF 135'000). Ein Grund für diesen Entscheid die das einfachere Handling im Betrieb sowie Flexibilität für Drittnutzungen (Zugänge via Badge oder Smartphone anstatt Herausgabe von Schlüsseln).

- **Compactus- Archivanlage:**
 - Im Rahmen der Detailabklärungen hat sich gezeigt, dass die bestehende Archivanlage nicht gezügelt werden kann, wie dies ursprünglich angedacht war. Die einbetonierten Teile der heutigen Anlage können nicht ausgebaut werden, Compactus liefert dafür keine passenden Ersatzteile mehr. Es wurden deshalb Kosten für eine neue Anlage eingerechnet. Die Mehrkosten im Vergleich zum Zügeln betragen CHF 50'000. Alternativen werden geprüft.

- **Garderoben:**
 - Im Bereich der Garderoben werden zwei zusätzliche WCs realisiert. Das hat Mehrkosten bei den Sanitärapparaten zur Folge (plus CHF 20'000). Bei den WC-Anlagen werden insgesamt weniger Plattenarbeiten nötig, was wiederum Einsparungen ermöglicht (minus CHF 67'000).

- **Externer Entsorgungsraum Süd:**
 - Die Entsorgung war im Wettbewerbsprojekt in der Auffahrt der Einstellhalle geplant gewesen. Diese Lösung war für Betrieb und Verkehrssicherheit nicht optimal. Deshalb wird die Entsorgung in einen separaten Raum nach draussen verschoben. Dabei fallen Mehrkosten im Bereich Baumeister und Metallbau an. Vorteile sind verbesserte Verkehrssicherheit, weniger Geruchsprobleme und einfacheres Handling am Abfuhrtag.

Umgebung:

Die in der Kostenschätzung für die Umgebung ausgewiesenen CHF 300'000.00 sind infolge zahlreicher übergeordneter Vorgaben sowie weiterer Konkretisierungen des Projekts nicht ausreichend. Nachfolgend eine Auswahl an exemplarischen Beispielen.

- **Regenwasserversickerung:**
 - Die Regenwasserversickerung muss insgesamt sehr hohen behördlichen Anforderungen genügen. Das AWA verlangt, dass das Regenwasser von Gebäude und von allen Umgebungsflächen vollständig vor Ort versickert wird. Die Versickerung hat auf Seite Bahnhofplatz unter dem Niveau der Bodenplatte zu erfolgen. Dies hat aufgrund der grösseren Baugrube und der technischen Komplexität erhebliche Mehrkosten zur Folge.
- **Gestaltung «Bauerngarten» (Ostseite):**
 - Auf der Seite Kreuzweg sind die Änderungsanträge bezüglich Grünfläche und die Anforderungen des AWA an die Versickerung in die Gestaltung eingeflossen.
 - Die hochwertige Gestaltung auf der Ostseite dient auch der guten Einordnung und einer ansprechenden Gestaltung gegenüber den benachbarten Wohnhäusern.
- **Sicherungsarbeiten**
 - In der Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass die Baugrube aufgrund der engen Platzverhältnisse und zur Sicherstellung der Anlieferung der Migros aufwändiger gesichert werden muss als bei Erarbeitung des Investitionskredits angenommen.
- **Stützmauer gegenüber Nachbarparzelle Süd (USM):**
 - Komplette Berücksichtigung der Kosten bei der temporären Inanspruchnahme von Nachbarschaftsflächen und deren Wiederinstandstellung.
- **Bodenbelag Umgebung:**
 - Die vollflächige Pflasterung mit dem Klimastein hat Mehrkosten im Vergleich zu den Annahmen im Wettbewerb zur Folge. Dafür kann das Schwammstadtprinzip besser umgesetzt werden.



Abbildung 4: Blick in die Eingangshalle mit zurückversetztem Welcome-Desk. Am Welcome-Desk sollen künftig die meisten Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern direkt erledigt werden können. Für längere Besprechungen stehen mehrere Sitzungszimmer zur Verfügung. (Referenzbild, Änderungen im weiteren Projektverlauf sind möglich.)



Abbildung 5: Im ersten Obergeschoss ist die Cafeteria mit einer offenen Loggia mit Aussicht nach Süden vorgesehen. (Referenzbild aus Wettbewerb, Änderungen im weiteren Projektverlauf sind möglich.)

Auswahl realisierter Sparmassnahmen gegenüber Wettbewerbs- und Vorprojekt:

In der gesamten Projektentwicklung wurde darauf geachtet, dass wo möglich und sinnvoll auch Kosten eingespart und auf Unnötiges verzichtet werden konnte. Nachfolgend eine nicht abschliessende Auswahl an umgesetzten Kosteneinsparungen. Wenn die Kostenveränderungen eingegrenzt und damit mit sinnvoller Genauigkeit beziffert werden konnten, werden im Antrag Angaben dazu gemacht. Bei einigen

Punkten ist keine genaue Angabe möglich, weil die Lösungen teils nicht mehr mit der ursprünglichen Projektidee vergleichbar und die Kosten nicht genau abgrenzbar sind. Insgesamt wurden Kosten von mehr als CHF 2.4 Millionen eingespart.

- **Verkleinerung Gebäude:**
 - Die Dimension des Gebäudes wurde durch die Verkleinerung der einzelnen Raster von 6.0 auf 5.5 Meter gegenüber dem Wettbewerbsprojekt um insgesamt 3 Meter Länge und Breite verringert (maximal sinnvolle Volumenverkleinerung).
Einsparung: Ca. CHF 1.6 Mio.
- **Optimierungen Elektroplanung und PV-Anlage:**
 - Im Bereich der Elektroplanung konnten durch gezielte Massnahmen und Beschränkung auf das Notwendige insbesondere im Bereich der PV-Anlage Einsparungen von CHF 300'000 erreicht werden.
- **Optimierung Brandschutzkonzept:**
 - Im Wettbewerbsprojekt war eine Sprinkleranlage vorgesehen. Durch geschickte Wahl der Brandabschnitte kann auf die Anlage verzichtet werden. Einsparungen von CHF 150'000.
- **Verringerung Anzahl Dachfenster**
 - Auf die Dachfenster auf der Ostseite kann dank den Fenstern in der Ostfassade vollständig verzichtet werden. Die Anzahl Dachfenster auf der Westseite wurde um eine Querreihe verringert. Einsparungen von CHF 50'000.
- **Verzicht auf Ausbau 4.OG**
 - Das 4. OG wird nur bis und mit Rohbau II (Rohboden und Wände, Anschlüsse bis Mietfläche) ausgebaut. Weitere Ausbauten sind Sache der künftigen Mieterin.
- **Weiternutzung bestehendes Mobiliar**
 - Das bestehende Mobiliar der heutigen Verwaltung wird wo immer möglich gezügelt und weiterverwendet.
- **Holzauswahl Fenster**
 - Es wird Fichten- statt Lärchenholz für die Fenster verwendet. Der gute Schutz durch die besondere Architektur ermöglicht eine Kosteneinsparung von CHF 100'000.00
- **Generelle Sparrunde**
 - Die generelle Optimierung und Streichung von Positionen, Reduktion auf das notwendige, Optimierungen im Bereich Haustechnik ergaben bei vielen Positionen Kostenminderungen. Kosteneinsparung insgesamt ca. 200'000.00
- **Verzicht 2. Personenlift**
 - Im Wettbewerbsprojekt waren zwei Personenlifte vorgesehen, umgesetzt wird nur einer. Kosteneinsparungen von rund CHF 50'000.00

Zeitplan

Mit Stand April 2025 sieht der weitere Projektzeitplan wie folgt aus:

Fertigstellung Grundlagen Bauprojekt	Ende April 2025
Eingabe Abbruchgesuch «Alte Moschti»	Mitte April 2025
Auflage Überbauungsordnung	22. Mai 2025
Beschluss Nachkredit durch Parlament	10. Juni 2025
Eingabe Baugesuch	Ende Juni 2025
Baustart (Schadstoffsanierung und Rückbau)	April 2026
Geplante Inbetriebnahme	Dezember 2027
Geplanter Bezugstermin	März/April 2028

Finanzen

Finanzierung/ Nachkredit

Wie unter «Sachverhalt» erläutert, wurden die Kosten während des Planungsprozesses fortlaufend geschärft. Durch die laufende Optimierung sowie konsequente Umsetzung von Sparmassnahmen belaufen sich die teuerungsberechtigten, reinen Projektmehrkosten auf rund 1 % gegenüber dem Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vom November 2021 (welcher wie oben erwähnt mit der Kostenschätzung auf einer rudimentären Grundlagen ohne konkretes Vorprojekt beruhte). In Kombination mit der erwähnten und aussergewöhnlich hoch ausgefallenen Bauteuerung sowie der Erhöhung der MWST ergibt sich neu folgende Kostenzusammenstellung:

Teuerung / Erhöhung Baupreisindex

Der Baupreisindex des Bundesamts für Statistik (BFS) wird halbjährlich berechnet (April und Oktober) und die Ergebnisse im Juni und Dezember publiziert.

Per Datum der Festlegung des Betrags des Verpflichtungskredits von CHF 19.310 Mio. inkl. 7.7 % MWST lag der Baupreisindex bei 101.3 Punkten (Stand April 2021, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte). Bis zur Freigabe und Ausführung der Phase Bauprojekt (Oktober 2024) stieg der Baupreisindex (Espace Mittelland, Neubau Bürogebäude) um 17.1 Punkte auf 118.4 Punkte an. Daraus resultiert eine **Teuerung von 16.88 %** ($((118.4-101.3)/101.3)*100$), welche unabhängig vom Projektverlauf zu den Projektkosten und dem ursprünglichen Verpflichtungskredit exkl. 7.7 % MWST (CHF 17.929 Mio.) hinzuzufügen sind. Die Mehrwertsteuer ist nicht teuerungsberechtigt.

Siehe hierzu auch die Detailerläuterung in der Beilage «Bereinigung Teuerung und MWST Kostenvorschlag 03.042025 zu Kostenschätzung 2021» vom 23.04.2025 (Winnewisser Baumanagement).

Erhöhung der Mehrwertsteuer

Per 01.01.2024 wurde der Mehrwertsteuer-Normalsatz **um 0.4 %** von 7.7 auf 8.1 % erhöht. Diese Erhöhung ist im Baupreisindex nicht eingerechnet und somit zusätzlich zum Verpflichtungskredit hinzuzurechnen.

Einschätzung der externen Bauherrenunterstützung

Die ermittelten Kosten wurden durch die externe Bauherrenunterstützung (Emch+Berger ImmoConsult AG) überprüft. Die Prüfung ist insgesamt positiv ausgefallen und wurde wie folgt beurteilt:

«Die baulichen Kosten sind sehr detailliert erfasst und insgesamt plausibel (es gibt einzelne Ausnahmen aber diese sind im Hinblick auf die Gesamtkosten irrelevant). Somit kann ich die Kosten für den Steueraussschuss freigeben. Jedoch sind aktuell nur noch 4% Reserven eingerechnet. Was ich schon als knapp erachte, zumal wir erst in der Phase Bauprojekt sind».

Aufgrund der Einschätzung der Bauherrenunterstützung wurde an der Sitzung des Steuerungsausschusses vom 02. April 2025 beschlossen, anstelle von 4% Reserven eine Risikoposition von 10% auf den BKP Positionen 1 (Vorbereitung), 2 (Gebäude) und 4 (Umgebung) ausgewiesenen Gesamtkosten zu integrieren. Die Mehrwertsteuer ist auf diesen Positionen hinzuzurechnen. Die aktuellen Turbulenzen der Weltlage werden Auswirkungen auf Preise und den Markt haben. Mit der Risikoposition soll sichergestellt werden, dass das Projekt ohne Verzögerungen realisiert werden kann und weitere Nachkreditanträge nicht nötig werden. Dies ist auch als Zeichen für das Bestreben nach einer stabilen lokalen Wirtschaftslage zu sehen.

Verpflichtungskredit 2021 <i>basierend auf Kostenschätzung +/- 25%</i> <i>gem. Urnenabstimmung 28.11.2021</i>	19.310 Mio.	100.00 %
Teuerung (nicht beeinflussbare Mehrkosten) <i>- Erhöhung Baupreisindex 16.88 % (101.3 Apr 21 auf 118.4 Okt 24)</i> <i>- Erhöhung MWST 0.4 % von 7.7 auf 8.1 % per 01.01.2024</i>	3.343 Mio.	17.31 %
Bereinigter Verpflichtungskredit <i>Als Folge der Teuerung und Erhöhung MWST</i>	22.653 Mio.	117.31 %
Beeinflussbare Mehrkosten Bauprojekt <i>Infolge Erstellung konkretes Bauprojekt und Konkretisierung Kosten gegenüber bereinigtem Verpflichtungskredit</i>	0.222 Mio.	1.14 %
Projektkosten inkl. Teuerung, ohne Reserven	22.875 Mio.	118.46 %
Risikoposition <i>10 % auf BKP 1 – 4** (CHF 19.59 Mio. + MWST) für Projektrisiken*</i>	2.117 Mio.	
Aktualisierter Kostenvoranschlag Bauprojekt 2025 <i>Stand Phasenabschluss «SIA 32 – Bauprojekt», nach Sparrunden</i>	24.992 Mio.	129.42 %
Beantragter Nachkredit 10.06.2025 <i>Parlamentssitzung vom 10.06.2025</i>	<u>5.682 Mio.</u>	<u>29.42 %</u>

*Mögliche absehbare Projektrisiken:

- Weiter ansteigende Teuerung
- Zeitliche Verzögerungen
- Aktuell unbekannte Schadstoffbelastungen Baugrund
- Baugrubensicherung gegenüber Nachbarn
- Auswirkungen und Forderungen aus dem Baubewilligungsverfahren, Verfahrenskosten
- Unterschätzte Kosten pro Position (evtl. auch Vergabeerfolge)

**Die Positionen von BKP 3 (Betriebseinrichtungen) werden im Kostenvoranschlag unter BKP 9 (Ausstattung) aufgeführt. BKP 3 hat im Kostenvoranschlag keine Positionen resp. den Betrag CHF 0.00. Die Honorarkosten sind in den Positionen enthalten.

Beiträge Dritter

Gemeinden sind in den meisten Fällen nicht beitragsberechtigt. Einzelfälle (z. B. Energie Schweiz, Pro-novo-Beitrag PV-Anlage) werden geprüft.

Gemeindeinterne Abgrenzungen zur Sanierung von Abwasseranlagen oder Neubauten für Trottoir und Platz sind berücksichtigt.

Mieteinnahmen

Die Gemeinde Münsingen ist bereits heute ein Dienstleistungszentrum für unser Region (z.B. Rechenzentrum RIZ, Zivilschutz Aaretal, ARA Region Münsingen) und wird sich als Kompetenzzentrum weiterentwickeln. Die Raumkosten werden unseren Kunden anteilmässig zu Vollkosten weiterverrechnet. Durch die Integration des Sozialdienst Aaretal werden die verrechenbaren Raumkosten merklich steigen. Bei Vermietung des 4. OGs ist mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. CHF 80'000.00 (ca. 300 m² à CHF 250.00 p.a.). Zusätzliche, jedoch noch nicht bezifferbare Mieteinnahmen werden durch die Vermietung von Parkplätzen und Sitzungszimmern erzielt.

Auswirkungen auf Gemeindefinanzen

Mit dem Bezug des Neubaus werden erhebliche und positive Veränderungen bei den Betriebskosten der Gemeindeverwaltung erwartet. Es fallen heutige Mietkosten weg und insgesamt wird der Verwaltungsbetrieb effizienter. Mit den wegfallenden, bisherigen Verwaltungsgebäuden können Buchgewinne realisiert werden. Diese Auswirkungen werden in späteren Beschlüssen beantragt. Zusätzlich sind Mieteinnahmen durch die Drittnutzung zu erwarten.

Feststellung Zuständigkeit Nachkredit

Der Art. 26 der Gemeindeordnung, Absatz 1 und 2 definiert die Zuständigkeit für den Beschluss zum Nachkredit:

¹Für die Bestimmung der Zuständigkeit zum Beschluss über einen Nachkredit werden der ursprüngliche Kredit und der zu beschliessende Nachkredit zu einem Gesamtkredit zusammengerechnet.

²Über den Nachkredit beschliesst dasjenige Organ, das für den Gesamtkredit zuständig ist. Würde dadurch ein Nachkredit in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fallen, entscheidet das Gemeindeparlament abschliessend.

Im vorliegenden Fall handelte es sich bereits beim Investitionskredit um einen Entscheid in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten. Deshalb greift Absatz 2, welcher besagt, dass das Gemeindeparlament abschliessend über den Nachkredit entscheidet. Der Entscheid liegt also in abschliessender Kompetenz des Parlaments.

Klimaauswirkungen

Der Neubau soll mit dem Minergie-A und dem SNBS-Gold Label zertifiziert werden. Zudem sollen alle Materialien dem Minergie Eco Standard entsprechen, wobei keine Zertifizierung angestrebt wird. Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist ein Baustandard, der folgende Aspekte berücksichtigt: Bauen nach allen Dimensionen der Nachhaltigkeit – heute für die Zukunft. So entstehen Objekte, die einen ökologischen sowie sozialen Beitrag leisten und damit die Kosten über den Lebenszyklus betrachtet optimiert sind. Der SNBS-Hochbau umfasst somit ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen. Er deckt das Gebäude und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen. Der SNBS-Standard stellt sicher, dass ein flexibles Gebäudekonzept, eine sorgfältige Materialwahl und viel Sorgfalt auch in Themen wie Wasser und Biodiversität umgesetzt werden. Das SNBS-Zertifikat bescheinigt die breit abgestützte, hochwertige Qualität eines Gebäudes.

Minergie-A-Bauten sind die Klimagebäude von heute. Sie stehen für maximale Unabhängigkeit und kompromisslosen Klimaschutz. Die Treibhausgasemissionen werden in Erstellung und Betrieb konsequent minimiert und übers Jahr gesehen produziert das Gebäude (meist mit PV-Modulen) mehr Energie als es verbraucht. Minergie-A zeigt auf, was im Neubau auf dem Weg zu Netto-Null 2050 heute bereits möglich ist.

Das Gebäude wird primär aus Holz erstellt. Als Herkunft generell wird Schweizer Holz und für den Boden sogar Buchenholz aus der Region angestrebt. Der reduzierte Einsatz von Beton vermeidet erhebliche Mengen an grauer Energie.

Es wird ein 100 % erneuerbares Heizsystem eingesetzt und das ganze Dach wird eine Photovoltaikanlage enthalten.

Die Umgebungsflächen sind insgesamt sehr beschränkt und haben sehr vielen Ansprüchen zu genügen. Trotzdem werden eine maximal mögliche Biodiversität sowie die vollständige Versickerung des Regenwassers angestrebt.

Aufgrund der zentralen Lage ist das Angebot an Parkplätzen für den motorisierten Verkehr minimal.

Antrag der vorberatenden Kommission

Die Umwelt- und Liegenschaftskommission beantragt dem Gemeinderat, zuhanden des Parlaments einen Nachkredit von CHF 5'681'502.38 inkl. MWST zu Lasten Investitionskonto 0290.5040.04 für die Realisierung des Gemeindehauses zu beantragen.

Die Kostenentwicklung (Mehrkosten und Einsparungen) seit der Urnenabstimmung bis zum heutigen Stand sollen dargestellt werden.

Zum besseren Verständnis der Kostenentwicklung sollen die vom Projektteam *beeinflussbaren* Kosten (Anpassungen am Projekt) und die *nicht beeinflussbaren* Kosten (Teuerung, Erhöhung MWST) klarer aufgezeigt werden.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

Der Nachkredit in Höhe von CHF 5'681'502.40 inkl. MWST zu Lasten Investitionskonto 0290.5040.04 für die Realisierung des Gemeindehauses wird genehmigt.

Für die Richtigkeit:

Thomas Krebs
Sekretär i.V.