

Antrag Parlament 04.11.2025

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	3637
Registraturplan	9-2-3
Geschäft	Sportanlage Sandreutenen - Kreditabrechnung Neubau Garderobengebäude
Ressort	Umwelt und Liegenschaften
Protokollauszug	- Abteilung Bau - Abteilung Finanzen
Beilage	Kreditabrechnung vom 08.09.2025

Ausgangslage

- GRB-Nr. 88/2019 vom 29.05.2019
Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29.05.2019 ein Honorar für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie im Rahmen des Planerauftrages in der Höhe von CHF 22'000 genehmigt.
- GRB-Nr. 11/2021 vom 27.01.2021
Mit Beschluss Nr. 11/2021 hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 27.01.2021 einen Projektierungskredit von **CHF 240'000.00** für den Planerauftrag «Sanierung und Erweiterung Garderobengebäude» bewilligt. Der Auftrag für die Planung und Ausführung der Sanierungsmassnahmen wurde mit selbigem Beschluss an das Büro MODULOarchitettura aus Münsingen vergeben.
- GRB 85/2021 vom 02.06.2021
Am 02.06.2021 wurde seitens Gemeinderats ein Grundsatzentscheid hinsichtlich des Projektes gefällt. Da eine Gebäudesanierung sehr aufwändig, zeit- und kostenintensiv sowie mit Risiken verbunden ist und zudem keine Verbesserung im flexiblen Gebrauch der Garderoben ergibt, wurde entschieden, dass das Vorhaben als Neubauprojekt weiterbearbeitet wird.
- GRB 155/2021 vom 22.09.2021
Der Gemeinderat beantragte dem Parlament daraufhin am 22.09.2021 mit Beschluss Nr. 155/2021 den Investitionskredit von **CHF 2'898'627.00** für das Gesamtprojekt «Neubau Garderobengebäude (inkl. Buvette)» zu genehmigen.
- GPB 192/2021 vom 16.11.2021
Am 16.11.2021 bewilligte das Parlament mit Beschluss Nr. 192/2021 anschliessend den Baukredit von **CHF 2,898 Mio.** für das Gesamtprojekt «Neubau Garderobengebäude (inkl. Buvette)».

- GRB 64/2023 vom 03.05.2023
Der Gemeinderat beantragte dem Parlament anschliessend mit Beschluss Nr. 64/2023 an seiner Sitzung vom 03.05.2023 einen Nachkredit von **CHF 590'000.00** und somit ein **Gesamtkredit von CHF 3.488 Mio.** zu bewilligen.
(Anmerkung: Im damaligen GR-Beschluss wurde aufgrund eines Fehlers beim Zusammenrechnen der zwei Kreditbeschlüsse fälschlicherweise ein Gesamtkredit von CHF 3.495 Mio. erwähnt.)
- GPB 66/2023 vom 13.06.2023
Der Nachkredit von **CHF 590'000.00** und somit ein **Gesamtkredit von CHF 3.488 Mio.** wurde am 13.06.2023 durch das Parlament genehmigt.

Vorgeschichte

Die Bauten der Sportanlage Sandreutenen wurden in den Jahren 1976 und 1988 realisiert. Das Hauptgebäude war bereits 45 Jahre alt und weitgehend noch im Originalzustand. Einzelne kleinere bauliche Anpassungen wurden zwischenzeitlich innerhalb des laufenden Budgets vorgenommen.

Die Fussballanlage Sandreutenen dient vor allem dem Fussball-Breitensport. Die Sportanlage ist öffentlich zugänglich und wird auch rege benutzt. Der FC Münsingen bietet ein breites Trainingsangebot für Frau und Mann, er ist in den letzten Jahren in vielen Ligen erfolgreich und die erste Mannschaft ist zu einer guten 1. Liga-Mannschaft gewachsen. In dieser 1. Liga bestehen klare Vorgaben des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV). Die vorherigen Platzverhältnisse waren unzureichend, es bestanden zu wenige Garderoben und die Anordnung der Duschen verunmöglichte eine flexible Nutzung der Garderoben für Frauen / Männer. Alle Gebäudeteile waren stark sanierungsbedürftig. Warm duschen war beispielsweise nicht immer gewährleistet. Auch die Sicherheitsanforderungen im Ligabetrieb wurden nicht erfüllt und wurden vom SFV nur mit terminlichen Auflagen geduldet. Insgesamt hatte die Intensität und Beanspruchung der gesamten Infrastruktur, im Speziellen des Garderobenbereichs, in den letzten Jahren stark zugenommen.

Machbarkeitsstudie

Mit Beschluss Nr. 88/2019 hat der Gemeinderat daraufhin eine Machbarkeitsstudie in Auftrag geben, mit welcher die damaligen Gegebenheiten überprüft werden sollten. In der Machbarkeitsstudie wurden insbesondere der bauliche Zustand und die Funktionalität des Garderobengebäudes und der Buvette analysiert. Zudem wurden die Bedürfnisse des FC Münsingen und der Öffentlichkeit abgeklärt. Die Machbarkeitsstudie wurde derzeit vom Architekturbüro MODULOarchitettura aus Münsingen erstellt.

Folgende Gegebenheiten und Bedürfnisse wurden berücksichtigt:

- Zunahme der Anzahl Mannschaften, neu auch Damenmannschaften
- Trennung Garderoben und WC-Anlagen Frauen / Männer
- Finanzierung (Neubau) der Buvette durch den FC Münsingen
- Vorschriften Durchführung 1. Liga-Spiele – Sicherheit Schiedsrichter
- Nutzung der Anlage durch die Öffentlichkeit

Planungsphase

Gemäss dem öffentlichen Beschaffungswesen der Gemeinde wurde daraufhin ein Planerwahlverfahren durchgeführt, wobei 6 Architekturbüros aus der Gemeinde eingeladen wurden. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 27.01.2021 (GRB Nr. 11/2021) anschliessend die Vergabe des Planerauftrages an das Büro MODULOarchitettura aus Münsingen (Gesamtpunktzahl von 4.48) sowie einen Investitionskredit von CHF 240'000.00 für die Projektierung genehmigt. Es wurde zudem entschieden, dass das Projekt neben dem Projektleiter Liegenschaften von einer Begleitgruppe (Vertretern des FC Münsingen, der Umwelt- und Liegenschaftskommission und dem Gemeindepräsidenten) begleitet wird.

Planungsarbeiten

Nach der Kreditgenehmigung wurden die Planungsarbeiten direkt gestartet. Das Projekt beinhaltete damals den Neubau des Garderobentraktes mit westlicher Erweiterung der Garderobe sowie den Neubau der Buvette.

Sanierung und Erweiterung oder Neubau?

Während der Planungsphase zeigte sich, dass die Rohbaubsubstanz der Gebäude als Grundlage für eine vollumfängliche Sanierung denkbar wäre, eine Sanierung jedoch sehr aufwändig, zeit- und kostenintensiv und mit Risiken verbunden wäre. Zudem ergäbe die geplante Sanierung keine Verbesserungen im flexiblen Gebrauch der Garderoben. Die geschätzten Kosten für die Sanierung und Erweiterung wurden auf rund CHF 2,898 Mio. geschätzt.

Man kam zum Schluss, dass ein Neubau des Garderobengebäudes mit einem vergleichbaren Budget erstellt werden könnte, jedoch mit einem deutlichen Mehrwert. Durch einen schlichten und zweckmässigen Ersatzneubau aus Holzelementen könnten die Anforderungen des Fussballclubs und des SFV besser und in einer verkürzten Bauzeit umgesetzt werden. Auch die energetischen Massnahmen könnten wesentlich einfacher und nachhaltiger umgesetzt werden. Die Räumlichkeiten könnten zudem auch für andere Anlässe der Öffentlichkeit besser zur Verfügung gestellt werden.

Grundsatzentscheid und Genehmigung Baukredit

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 02.06.2021 diesbezüglich einen Grundsatzentscheid gefällt und entschieden, dass das Projekt als Neubau weiterbearbeitet werden soll. Im Anschluss hatte der Gemeinderat am 22.09.2021 (GRB Nr.155/2021) zu Händen des Parlaments einen Baukredit von CHF 2,898 Mio. für das Gesamtprojekt «Neubau Garderobengebäude (inkl. Buvette)» beantragt, welcher an der Parlamentssitzung vom 16.11.2021 (GPB NR. 192/2021) genehmigt wurde.

Sachverhalt

Bauphase / Umsetzung

Der geplante Neubau wurde vorgängig mit diversen Fachstellen, insbesondere der Energiefachstelle Thun (Problematik wärmetechnische Anforderungen) beraten. Nach der Genehmigung des Baukredites im November 2021 wurde mit den Submissionen begonnen.

Nach den Arbeitsvergaben wurden die Bauarbeiten im Juli 2023 in Angriff genommen. Zusammenfassend wurden insbesondere folgende Arbeiten durchgeführt:

- Abbruch altes Garderobengebäude
- Montage Bauprovisorium (Garderoben-Container)
- Baumeisterarbeiten mit Beton und Stahlbetonarbeiten
- Neubau aus Holzelementen (Montage Decke, Ausbau, Fassaden)
- Spengler-, Schreiner- und Flachdacharbeiten
- Wärme- und Lüftungsarbeiten
- Installation Sanitäranlagen
- Elektroarbeiten
- Montage Küchenkombination Buvette
- Umgebungsarbeiten

Ziel war es, die Neubauarbeiten bis spätestens Anfang Sommer 2024 fertigzustellen.

Zeitplan

Mit den Vorbereitungsarbeiten wurde im Juni 2023 gestartet. Der Abbruch der alten Gebäude fand anschliessend im August 2023 statt. Die Umsetzung des Gesamtprojektes dauerte somit in etwa 10 Monate. Während dieser Zeit stand dem Fussballclub ein Provisorium als Garderobe zur Verfügung.

Insgesamt konnte das Bauprojekt mit geringer Verspätung und ohne Zwischenfälle umgesetzt werden. Dies auch Dank der flexiblen und kompetenten Bauleitung vor Ort. Die Bauphase war sehr intensiv und anspruchsvoll, das geplante Ziel konnte aber erreicht werden.

Zusätzliche Aufwendungen

Vorabklärungen haben ergeben, dass es wesentlich günstiger ist, die Beleuchtung des Hauptfeldes mit der ganzen Steuerung und den Schaltschränken zusammen mit dem Neubau zu realisieren. Durch das gleichzeitige Ausführen konnten daher entsprechende Synergien genutzt werden. Die Beleuchtung wurde in einem separaten Geschäft bearbeitet.

Nachkredit

Zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung im November 2021 war im Bauprojekt ein Wärmepumpen-System mit ergänzender elektrischer Aufheizung vorgesehen. Während der konkreten Ausarbeitung des Ausführungsprojektes im Frühling 2023 hat sich die Ausgangssituation in mehrfacher Hinsicht geändert. Einerseits gab es eine massive Bauteuerung, welche die Material- und Arbeitspreise hat ansteigen lassen und zu Mehrkosten von ca. 5 – 6 % geführt hat. Andererseits musste festgestellt werden, dass die Warmwassererzeugung im Garderobengebäude besonderen Voraussetzungen unterliegt und mit dem ursprünglich geplanten System die Anforderungen an die Energieeffizienz, welche die Gemeinde Münsingen kennt, nicht erreicht würden. Die während dem Bauprojekt vorgenommene Anpassung der Weisung bezüglich Gebäude- und Materialstandard der Gemeinde Münsingen verschärft die Situation. Diese besagt neu, dass Neubauten den Minergie A- oder P-Standard sowie die ECO-Anforderungen oder alternativ den SIA-Effizienzpfad Energie einhalten müssen. Zudem müssen mindestens 20 % des jahresbilanzierten Strombedarfs vom Gebäude produziert werden.

Nach Überprüfung der verschiedenen Varianten wurde entschieden, dass der Neubau im Minergie P-Standard umgesetzt werden soll. Aufgrund der Wahl eines neuen Warmwassererzeugungssystems, der teuerungsbedingten Mehrkosten im Bauwesen, der Ergänzung des Neubaus mit einer Solarthermie-Anlage und weiteren systembedingten Mehrkosten musste ein Nachkredit beantragt werden. Der entsprechende Nachkredit von CHF 590'000.00 wurde am 13.06.2023 durch das Parlament zu Lasten des Kontos Nr. 3412.5040.04 bewilligt.

Gesamtbeurteilung / Nutzen

Der Neubau des Garderobengebäudes inkl. Buvette konnte planmässig umgesetzt werden, so dass das neue Gebäude bereits Mitte März 2024 bezogen werden konnte. Die Sportanlage wird seither von gross und klein rege genutzt und bewährt sich im täglichen Gebrauch. Mit allen umgesetzten Massnahmen konnten die Bedürfnisse an eine zeitgerechte Anlage berücksichtigt werden, die Nutzenden fühlen sich wohl in den neuen Räumlichkeiten und die Vorgaben des SFV können mit dem Neubau eingehalten werden.

Mit den vollumfänglichen wärmetechnischen Ausführungen können die energetischen Anforderungen erfüllt werden. Durch die neue Technik, Beleuchtung, Wärme- und Wassererzeugung etc. sollten in den nächsten Jahrzehnten keine grösseren Investitionen mehr anfallen und die Betriebssicherheit kann gewährleistet werden.

Die PV-Anlage auf dem Flachdach des Garderobengebäudes wurde durch die Gemeinde Münsingen erstellt. Die Anlage ist ost-west-ausgerichtet. Dadurch wird die Stromproduktion regelmässiger über den Tag verteilt. Die Module sind so hoch montiert, dass darunter eine Dachbegrünung wachsen kann, die die Solarstromproduktion nicht behindert. Durch die hohe Montage wird der Dachunterhalt erleichtert.

Der produzierte Strom wird auch im Eigenverbrauch genutzt. Die neue PV-Anlage produzierte im letzten Jahr rund 75'500 kWh Solarstrom. Rund 17'000 kWh davon wurden als Eigenverbrauch direkt verwendet. Dies entspricht einem Eigenverbrauch von 23 % in der Sportanlage.

Der Solarstrom aus der PV-Anlage ist sowohl für den FC Münsingen als auch für die Gemeinde lukrativ: Der FC Münsingen spart Geld, weil er den Solarstrom rund 20 % günstiger beziehen kann als Strom von den Infrawerken. Die Gemeinde erhält für den Eigenverbrauch eine bessere Vergütung als fürs Einspeisen ins Netz der Infrawerke. Unter Berücksichtigung sämtlicher Betriebs- und Unterhaltskosten und der aktuellen Entwicklung für die Vergütung von Solarstrom wird die PV-Anlage in 14 Jahren amortisiert sein.

Die Gestaltung ist gut gelungen und auch die Bedürfnisse des Fussballclubs an eine zeitgemässe Sportanlage konnten berücksichtigt werden. Die neue Anlage ist auch eine Visitenkarte für die Gemeinde Münsingen und wurde schön gestaltet.



Abbrucharbeiten am alten Garderobengebäude



Provisorium Garderobengebäude



Neues Garderobengebäude (Ansicht Eingang Buvette)



Neues Garderobengebäude (Fassadenansicht)



Waschbecken im Garderobengebäude



Neue Buvette



Neue Garderobe FC Münsingen

Finanzen

Projektkosten gemäss Kostenvoranschlag:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	77'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	3'152'800.00
BKP 4	Umgebung	CHF	35'500.00
BKP 499	Bauprovisorium Garderobe	CHF	105'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	117'700.00
Total Projektkosten BKP 1-5		CHF	3'488'000.00

Effektive Projektkosten (inkl. MwSt.):

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	79'348.70
BKP 2	Gebäude	CHF	3'120'478.15
BKP 4	Umgebung	CHF	73'945.45
BKP 499	Bauprovisorium Garderobe	CHF	92'807.25
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	103'948.20
BKP 9	Ausstattung	CHF	4329.40
Total Projektkosten BKP 1-9		CHF	3'474'857.15

Erläuterungen zu den Kostendifferenzen der einzelnen BKP Positionen

- BKP 1 - Vorbereitungsarbeiten**

Die Abbrucharbeiten konnten sehr kostengünstig vergeben werden. Die Abklärungen betreffend Minergie-Standard führten jedoch zu zusätzlichen Aufwendungen, welche die Mehrkosten verursacht haben.

- BKP 2 - Gebäude**

Die Baumeisterarbeiten und die Gerüstungen konnten innerhalb des Kostenvoranschlages (KV) abgerechnet werden. Auch die Holzbauarbeiten wurden durch die Holzelementbauweise sehr effizient ausgeführt. Die Sanitär- und Heizungsarbeiten wurden planmässig umgesetzt und fielen kostengünstiger aus. Die Schreinerarbeiten konnten im normalen Rahmen abgeschlossen werden. Zudem lag auch das Honorar der Planer innerhalb des KV.

Aufgrund zusätzlicher Bedürfnisse fielen jedoch die Ausgaben für die Elektroarbeiten etwas höher aus.

- **BKP 4 Umgebung**
Aufgrund von zusätzlichen Aufwendungen (ausserordentliche Arbeiten) stiegen die Ausgaben für die Umgebungsarbeiten deutlich.
- **BKP 499 Bauprovisorium**
Das Provisorium der Garderoben hat sich im Betrieb sehr gut bewährt und wurde geschätzt. Die Kosten für das Provisorium lagen unter dem geplanten KV.
- **BKP 5 Baunebenkosten**
Bei den Nebenkosten fallen vor allem die Kosten für den Baustrom zu buche. Die Tarife während der Bauzeit waren wesentlich höher als zum Zeitpunkt der Kostenberechnung und lösten dadurch wesentlich höhere Kosten aus.
- **BKP 9 Ausstattung**
Im Aussenbereich wurden zwei Abfallbehälter und eine durchgängige Tür-Beschriftung zur Besucherführung sowie eine grosse Sponsorentafel (Auflage Sportfonds) realisiert. Diese Kosten waren im Investitionskredit nicht vorgesehen.

Förderbeiträge/Beitrag FC Münsingen

- Der Lotterie- und Sportfonds unterstützt das Bauprojekt mit einem Betrag von **CHF 455'250.00** (Regierungsratsbeschlusses Nr. 1314/2023 vom 23.11.2023). Der Betrag ist damit rund 80 % höher als zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung angenommen (CHF 250'000.00).
- Das Förderteam von Pronovo unterstützt den Neubau der PV-Anlage mit einer Vergütung von **CHF 29'591.90**. Der Förderbeitrag ist rund 50 % höher als bei der Kreditgenehmigung angenommen.
- Der FC Münsingen hat das neue Clublokal (Buvette) mit **CHF 250'000.00** mitfinanziert. Die Finanzierung wurde mittels Vereinbarung sichergestellt. Der Betrag wurde vom FC Münsingen innerhalb eines Jahres vollumfänglich beglichen.

Insgesamt wurde das Projekt mit Beiträgen von CHF 734'841.90 von Dritten unterstützt.

Der Gesamtkredit von CHF 3'488'000.00 wurde mit Ausgaben von CHF 3'474'857.15 um CHF 13'142.85 bzw. 0.38 % unterschritten. Nach Abzug der Beiträge Dritter beträgt die Nettoinvestition CHF 2'740'015.25.

Klimaauswirkungen

Siehe Abschnitt **Gesamtbeurteilung / Nutzen**

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

1. Die Gesamtinvestitionen von brutto CHF 3'474'857.15 gemäss Kreditabrechnung zu Lasten des Investitionskontos 3412.5040.04 und die Kreditunterschreitung des bewilligten Gesamtkredites von CHF 13'142.85 werden zur Kenntnis genommen (Beiträge inkl. MwSt.)
2. Die Förderbeiträge von CHF 29'591.90 von Pronovo und CHF 455'250.00 vom Sportfonds z.G. Konto 3412.6310.04 werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Investitionsbeitrag des FC Münsingen von CHF 250'000.00 z.G. Konto 3412.6360.04 wird zur Kenntnis genommen.
4. Das Total der Beiträge beträgt CHF 734'841.90. Die Nettoinvestition von CHF 2'740'015.25 wird zur Kenntnis genommen.

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin