

Antrag Parlament 09.06.2026

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	3599
Registraturplan	9-2-1
Geschäft	Neubau Gemeindehaus Münsingen - Nachkredit
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 Übersicht vom 16.04.2026 • B2_Bericht Phase Bauprojekt Zenklusen Pfeiffer Architekten vom 22.04.2025



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.)

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 Kaufrechte vereinbart. Die Ligmo AG verzichtete in der Folge darauf, von ihrem Kaufrecht 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. In der Folge wurde der Nachtragskredit erarbeitet.

Mit Beschluss Nr. 156/2025 vom 10.06.2025 beschloss das Parlament, den Nachtragskredit zur weiteren Bearbeitung zurückzuweisen. Untenstehend der komplette Antrag und Beschluss aus der Parlamentssitzung vom 10.06.2025 (*kursiv*):

Antrag:

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.

Beschluss:

1. Das Geschäft wird unter Kenntnisnahme der vom Gemeinderat dargelegten Auswirkungen auf das Projekt zurückgewiesen.
2. Der Gemeinderat erhält den Auftrag, das Bauprojekt wie geplant fortzusetzen (Freigabe der SIA-Projektphasen 33 (Baubewilligungsverfahren) und 41 (Ausschreibung) für alle Planer), die wichtigsten Aufträge zu submittieren (ca. 60% der Projektsumme) und den Nachkredit unter Berücksichtigung dieser Abklärungen und der Submissionen dem Parlament zum Beschluss vorzulegen.



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 bis zum Kreditantrag 2025 zum konkreten Bauprojekt mit Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/-10% präzisiert. Trotz der seither erfolgten Vorsubmittierung von ca. 60 % der Projektsumme muss weiterhin mit Risiken gerechnet werden, welche auch in Zukunft Auswirkungen auf die Projektkosten haben werden.

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.

- **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.

- **Ökologische Anforderungen:**
 - Der Bau erfüllt die geforderten ökologischen Anforderungen und es wird die Erreichung der Standards «SNBS Gold» und «Minergie-A-ECO» angestrebt. Der Holzbau wird wenig graue Energie in der Erstellung binden. Für den Betrieb wird u.a. ein erneuerbares Heizsystem mit Erdwärmennutzung eingesetzt. Es werden überwiegend nachhaltige Materialien eingebaut. Ziel ist eine hohe Aufenthaltsqualität, einfache Anpassbarkeit und hohe Solarstromerzeugung.

- **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 gezeigt, dass u.a. durch die Integration des regionalen Sozialdienstes Wichtrach der Flächenbedarf der Verwaltung grösser ist als beim Start des Projekts. Bedingt durch die spezielle Architektur und Gestaltung, steht der Verwaltung eine Fläche von rund 3'300 m² (Hauptnutzfläche HNF + Nebennutzfläche 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 wie dem Ausbau/der Zentralisierung von regionalen Dienstleistungen im Gebäude.
 - Für die Drittnutzung stehen rund 550 m² zur Verfügung. Davon ca. 350 m² im 4. Obergeschoss für längerfristige Vermietung, 200 m² für 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.



Abbildung 3: Beispiel einer teilweise offen gestalteten Bürofläche. Die angrenzenden, geschlossenen Büros bilden eine Nische aus, welche schalldämpfend und behaglich wirkt. Die Tragkonstruktionen werden in Schweizer Holz ausgeführt, für Boden und Wände kommt Holz aus der Region zum Einsatz.

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:

Auswahl Konkretisierungen mit Mehrkosten:

Gebäude

- **Schliesssystem:**
 - Zu Beginn war ein mechanisches Schliesssystem gerechnet (CHF 22'000.00). Gemäss Projektpflichtenheft wird ein elektronisches Schliesssystem gefordert (ca. CHF 135'000.00). Ein Grund für diesen Entscheid die das einfachere Handling im Betrieb sowie Flexibilität für Drittnutzungen (Zugänge via Badge oder Smartphone anstatt Herausgabe von Schlüsseln).
- **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 245'000.00 inkl. MWST. Im Rahmen der Ausführungsplanung in der zweiten Hälfte 2025 (nach Parlamentsentscheid Juni 2025) konnte zusammen mit den Nutzenden mehrere Zwischenwände weggelassen und die Mehrkosten wieder leicht gesenkt werden.
- **Zwei zusätzliche Fenster in Südfassade:**
 - Ca. CHF 27'000.00. Ein Grund für diesen Entscheid ist vor allem der Aussenbezug mit direkter Aussicht auf die Berner Alpen.

- **Mehrkosten Heizungsanlage:**
 - Nötige Anzahl Erdsonden ist von den ursprünglich geplanten 5 auf 9 gestiegen, da aufgrund des Grundwassers weniger tief gebohrt werden darf als geplant (Vorgaben kantonales Amt für Wasser und Abfall AWA). Das System überzeugt nach wie vor als beste Lösung mit dem Vorteil der Möglichkeit zur günstigen Heizung und effizienten Kühlung des Gebäudes.
- **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 50'000.00. Alternativen werden geprüft.
- **Garderoben:**
 - Im Bereich der Garderoben werden zwei zusätzliche WCs realisiert. Das hat Mehrkosten bei den Sanitärapparaten zur Folge (plus CHF 20'000.00). Bei den WC-Anlagen werden insgesamt weniger Plattenarbeiten nötig, was wiederum Einsparungen ermöglicht (minus CHF 67'000.00).
- **Boden Büros / Galerien / Cafeteria:**
 - Der gewählte Buchen-Riemenboden ist dank seiner hohen Lebensdauer von 100 Jahren langfristig günstiger, dafür in der Anschaffung leicht teurer, als der ursprünglich gerechnete «Klötzli-Parkett».
- **PV-Anlage**
 - Bei der PV-Anlage wurden während der weiteren Planung seit dem Parlamentsentscheid 2025 die Produkte von mehreren Herstellern geprüft und miteinander verglichen. In der Ausführungsplanung konnte die sichere Umsetzung der Anlage (Blendung, Schneefänger, Traglast) nachgewiesen werden. Mit der Wahl einer Standardfarbe für die Panels konnten Einsparungen erzielt werden.

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 die Versickerung am Bahnhofplatz unter dem Niveau der Bodenplatte erfolgt. Dies hat Mehrkosten in Zusammenhang mit der technischen Komplexität, der Baugrube und dem Material 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.
- **Stützmauer gegenüber Nachbarparzelle Süd (USM):**
 - Komplette Berücksichtigung der Kosten bei der temporären Inanspruchnahme von Nachbarchaftsflächen und deren Wiederinstandstellung.
- **Externer Entsorgungsraum Süd:**
 - Der Raum für die Entsorgung wurde nach draussen in einen separaten Raum verschoben. Dabei fallen Mehrkosten im Bereich Baumeister und Metallbau an. Vorteile sind weniger Geruchsprobleme, besserer Brandschutz und einfacheres Handling.

- **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.

Auswahl realisierter Sparmassnahmen gegenüber Wettbewerbs- und Vorprojekt:

- **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.
- **Verringerung Anzahl Dachfenster**
 - Die Anzahl Dachfenster auf der Westseite wurde um eine Querreihe verringert, auf die Dachfenster auf der Ostseite wird vollständig verzichtet. Einsparung ca. CHF 120'000.00.
- **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.
- **Optimierungen Elektroplanung:**
 - Im Bereich der Elektroplanung konnten durch gezielte Massnahmen und Beschränkung auf das Notwendige insbesondere im Bereich der PV-Anlage Einsparungen von CHF 222'000.00 erreicht werden.
- **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 Witterungsschutz durch die besondere Architektur ermöglicht eine Kosteneinsparung.
- **Generelle Sparrunde**
 - Die generelle Optimierung und Streichung von Positionen, Reduktion auf das notwendige, Optimierungen im Bereich Haustechnik ergaben bei vielen Positionen Kostenminderungen.



Abbildung 4: Visualisierung Cafeteria im 1. OG. Links offen zu Atrium, rechts der Aussenbereich der Loggia mit Blick durch die runde Fassadenöffnung nach Süden. Im abgetrennten Office ist Platz für Kühlschrank, Mikrowellen und Kaffeemaschinen. Möblierung Beispielhaft. Änderungen im weiteren Projektverlauf möglich.

Vorgehen seit Parlamentsbeschluss 10.06.2025

Im Anschluss an den Parlamentsbeschluss wurde das Submissionsprogramm angepasst und festgelegt, welche Arbeitsgattungen vom zeitlichen Ablauf her und zum Erreichen der Vorgabe von 60 % der Projektsumme vorzeitig ausgeschrieben werden. Folgende Gewerke wurden in der Folge ausgeschrieben:

- BKP 201 Rückbau und Baugrube
- BKP 211 Baumeister inkl. Gerüst
- BKP 214 Montagebau in Holz
- BKP 230 Elektroanlagen
- BKP 240 Heizungsanlage
- BKP 244 Lüftungsarbeiten
- BKP 250 Sanitäranlagen

Bei allen bisherigen Submissionen gingen mindestens vier bewertbare Angebote ein. Die Bewertung der Angebote und die entsprechenden Vergabeanträge liegen im Grundsatz vor. Die voraussichtlichen Vergabesummen sind in der Beilage «B1_Kalkulation KV Übersicht» ersichtlich. Die Spalte KV 2025 umbucht zeigt den KV des Antrags 2025 (mit Verschiebungen / Umbuchungen innerhalb der einzelnen Positionen). Die Spalte «KV revidiert Eingabesumme brutto» zeigt den aktuellen Kostenvoranschlag für den vorliegenden Kreditbeschluss. Die submittierten Gewerke sind farblich gekennzeichnet.

Die Zuschläge können unter Vorbehalt des Nachkreditbeschlusses vom Steuerungsausschuss erteilt werden, sobald die definitiven Vergabeanträge vorliegen.

Geringe Folgekosten aus Baubewilligungsverfahren

Im Baubewilligungsverfahren ist die Auflage- und Einsprachefrist abgelaufen. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Einige Amts- und Fachstellen haben Auflagen für das Projekt gemacht, welche aktuell eingearbeitet und umgesetzt werden. Die Kostenfolgen für das Projekt sind sehr klein und sind im vorliegenden Kostenrahmen bereits berücksichtigt.

Veränderung der Projektrisiken seit 2025

Durch den fortgeschrittenen Planungsstand konnten im Vergleich zum Vorjahr die thematisierten Projektrisiken angegangen und entscheidend reduziert werden:

- Die Baugrubensicherung gegenüber den Nachbarn wurde detailliert geplant und ist nun «ausführungsreif».
- Forderungen aus dem Baubewilligungsverfahren sind bekannt, Einsprachen sind keine eingegangen. Die geringen Mehrkosten aus den Forderungen sind in den vorliegenden Kredit eingeflossen.
- Grosse Arbeitsgattungen wurden submittiert, teils wurden Vergabeerfolge erzielt. Hier herrscht soweit möglich Klarheit über die Baukosten.
 - Allerdings gilt es zu beachten, dass nun bei den submittierten Arbeitsgattungen sämtliche Vergabeerfolge bereits realisiert wurden – es können also auf diesem Teil der Projektkosten keine Einsparungen mehr erzielt werden. Das Risiko für Mehrkosten (Fehler in der Bestellung, Beststellungsänderungen, teuerungsberechtigte Mehrkosten) bleibt jedoch bestehen.
- Die Teil-UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» ZPP P2 wurde im September 2025 genehmigt.
- Die Abbruchbewilligung für das bestehende Gebäude am Bahnhofplatz 7 («Alte Moschti») wurde im Oktober 2025 erteilt.

Im Vergleich zum Vorjahr sind neue Projektrisiken aufgetaucht:

- Im Vergleich zum letzten Jahr ist das Risiko für Preissteigerungen insbesondere bei der Glasherstellung (Fenster, Innenausbau) und bei den Transporten (alle Arbeitsgattungen) durch den Irankrieg und die damit steigenden Energiepreise gestiegen.
- China baut aktuell Exportsubventionen für PV-Komponenten ab, ev. sind höhere Exportzölle zu erwarten. Die Auswirkung davon ist erst bei Installation der PV-Anlage im 2028 voll abschätzbar.
- Der Bund diskutiert eine Erhöhung der Mehrwertsteuer um bis zu 3 Prozentpunkte zur Finanzierung von Armeebeschaaffungen und der 13. AHV-Rente. Es ist denkbar, dass ein Teil der Erhöhung während der Umsetzung des Bauprojekts wirksam wird.

Zeitplan

Mit Stand April 2026 sieht der weitere Projektzeitplan wie folgt aus:

Beschluss Nachkredit durch Parlament	9. Juni 2026
Erhalt Baubewilligung	voraussichtlich Juni 2026
Baustart (Schadstoffsanierung und Rückbau)	September 2026
Geplante Inbetriebnahme	Dezember 2028
Geplanter Bezugstermin	Februar/März 2029

Im Vergleich zum Terminplan 2025 verzögert sich der Baustart um 5 Monate. Der Baustart wurde so angesetzt, weil der Entscheid über den Nachkredit durch das Parlament abgewartet wird. Die Ausführungsplanung hat zudem gezeigt, dass mehr Arbeiten seriell nacheinander ausgeführt werden müssen als ursprünglich vorgesehen. Dadurch verlängert sich die Bauzeit. Der Bezugstermin ist momentan für Februar/März 2029 geplant.

Finanzen

Finanzierung/ Nachkredit

Zur Nachvollziehbarkeit der Veränderungen im Bereich Teuerungen / Baupreisindex gegenüber dem Nachkreditantrag vom Juni 2025 wird unten der entsprechende Abschnitt aus dem letztjährigen Antrag aufgeführt/wiederholt (kursiv). Die Veränderungen werden im anschliessenden Abschnitt aufgezeigt.

Ausschnitt aus Antrag 2025

Wie unter «Sachverhalt» erläutert, wurden die Kosten während des Planungsprozesses fortlaufend geschärft. Durch die laufende Optimierung sowie konsequente Umsetzung von Sparmassnahmen belaufen sich die teuerungsberichtigten, 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.

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 Steueraussschusses 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 keine weiteren Nachkreditträge nötig werden. Dies ist auch als Zeichen für das Bestreben nach einer stabilen lokalen Wirtschaftslage zu sehen.

ZUSAMMENSTELLUNG ANTRAG 2025

Verpflichtungskredit 2021 basierend auf Kostenschätzung +/- 25% gem. Urnenabstimmung 28.11.2021	19.310 Mio.	100.00 %
Teuerung (nicht beeinflussbare Mehrkosten) - Erhöhung Baupreisindex 16.88 % (101.3 Apr 21 auf 118.4 Okt 24) - Erhöhung MWST 0.4 % von 7.7 auf 8.1 % per 01.01.2024	3.343 Mio.	17.31 %
Bereinigter Verpflichtungskredit Als Folge der Teuerung und Erhöhung MWST	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>	5.682 Mio.	29.42 %

*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.

Veränderungen seit Parlamentsantrag Juni 2025

Seit dem Parlamentsantrag vom Juni 2025 ist einerseits die Bauteuerung von 118.4 auf 119.3 Punkte (Stand Oktober 2025) weiter angestiegen. Die beeinflussbaren «Mehrkosten Bauprojekt» haben sich durch die Submittierung von 60 % der Projektkosten im Vergleich zum 2025 vorgelegten KV nur marginal verändert (-0.07 %).

Teuerung / Erhöhung Baupreisindex

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 2025) stieg der Baupreisindex (Espace Mittelland, Neubau Bürogebäude) um 18 Punkte auf 119.3 Punkte an. Daraus resultiert eine **Teuerung von 17.77 %** ($((119.3-101.3)/101.3)*100$), 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.

Einschätzung der externen Bauherrenunterstützung (2025)

Die Einschätzung der Bauherrenunterstützung von 2025 hat weiterhin Gültigkeit.

Die Risikoposition soll weiterhin auf 10 % von BKP 1-4 belassen werden. Trotz der Submission von 60 % der Projektkosten bleiben die üblichen Baurisiken zusätzlich zu den aus der aktuellen Weltlage entstehenden Risiken bestehen, zudem sind 40 % noch nicht submittiert. Wie oben erwähnt darf auf den submittierten Positionen nicht mehr mit Einsparungen gerechnet werden.

Aufgrund der Struktur des Investitionskredits ist es nicht möglich, den Nachkredit zu indexieren und an eine weitere Teuerung anzupassen. Deshalb müssen sämtliche teuerungsbedingten Risiken im Nachkredit berücksichtigt sein. Auch dies soll mit der Risikoposition von 10 % auf BKP 1-4 abgedeckt werden.

Zusammenstellung Antrag Nachkredit 2026 mit Vergleich zu Antrag 2025

	2026		2025	
Verpflichtungskredit 2021 <i>basierend auf Kostenschätzung +/- 25%</i> <i>gem. Urnenabstimmung 28.11.2021</i>	19.310 Mio.	100.00 %	19.310 Mio.	100.00 %

Teuerung - Erhöhung Baupreisindex - Erhöhung MWST 0.4 % von 7.7 auf 8.1 % per 01.01.2024	3.503 Mio. +0.160 Mio.	18.14 % +0.83 %	3.343 Mio.	17.31 %
Bereinigter Verpflichtungskredit Als Folge der Teuerung und Erhöhung MWST	22.814 Mio. +0.160 Mio.	118.14 % +0.83 %	22.653 Mio.	117.31 %
Mehrkosten Bauprojekt Infolge Konkretisierung Kosten und Vergabeerfolgen bei Submission gegenüber bereinigtem Verpflichtungskredit	0.207 Mio. -0.015 Mio.	1.07 % -0.07 %	0.222 Mio.	1.14 %
Risikoposition 10 % auf BKP 1 – 4** inkl.- MWST für Projektrisiken*	2.132 Mio. +0.015 Mio.		2.117 Mio.	
Aktualisierter Kostenvoranschlag Bauprojekt Stand Phasenabschluss «SIA 32 – Bauprojekt», nach Sparrunde und 2026 nach Submission von 60 % der Projektkosten	25.152 Mio. +0.160 Mio.	130.25 % +0.83 %	24.992 Mio.	129.42 %
Beantragter Nachkredit	5.842 Mio. +0.160 Mio.	30.25 % +0.83 %	5.682 Mio.	29.42 %

*Mögliche absehbare Projektrisiken:

- Weiter ansteigende Teuerung
- Steigende Materialpreise, eingeschränkte Lieferbarkeiten (bspw. Glas)
- Steigende Mehrwertsteuer (Finanzierung AHV, Militär) um bis zu 3 Prozentpunkte
- Zeitliche Verzögerungen
- Aktuell unbekannte Schadstoffbelastungen Baugrund
- Unterschätzte Kosten pro Position aber auch Vergabeerfolge

**Risikoposition: 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. Der um ca. CHF 15'000 höhere Betrag trotz faktisch gleichbleibender Mehrkosten Bauprojekt ergibt sich durch Umbuchungen unter den BKPs und Rundungsdifferenzen.

Umgang mit Risikoposition

Die Risikoposition dient ausschliesslich der Deckung von Projektrisiken gemäss definiertem Auftrag. Allfällige Restbeträge der Risikoposition werden und dürfen nicht für Projektänderungen oder Zusatzbestellungen verwendet werden (siehe Art. 5 Abs. 1 der Weisung Investitionskredite: «Genehmigte Kredite dürfen nur für die beantragten Inhalte verwendet werden.»).

Kostenkontrolle

Die Kostenkontrolle erfolgt durch eine externe Baumanagement-Firma unter laufender Begleitung durch die Projektleitung und die Bauherrenunterstützung. Allfällige Abweichungen der Baukosten gegenüber dem Kostenvoranschlag während der Ausführung können somit frühzeitig erkannt und entsprechende Massnahmen ergriffen werden.

Beiträge Dritter

Gemeinden sind in den meisten Fällen nicht beitragsberechtigt. Einzelfälle (z. B. Energie Schweiz, PV-Anlage) werden im Projektverlauf geprüft und berücksichtigt.

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

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. Das SNBS-Zertifikat bescheinigt die breit abgestützte, hochwertige Qualität.

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. Der Zusatz ECO führt in Kombination mit Minergie-Standard zu einem Gebäude, das besonders gesund, kreislauffähig und ökologisch ist. Wichtig dafür sind insbesondere ein flexibles Gebäudekonzept, eine sorgfältige Materialwahl und viel Sorgfalt auch in Themen wie Wasser und Biodiversität.

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

Es wird ein 100 % erneuerbares Heiz- und Kühlsystem 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.

Mitbericht Finanzen

Die aktualisierten Gesamtkosten von rund CHF 25.2 Mio. erhöhen die jährlichen Abschreibungen von ursprünglich rund CHF 585'000.00 auf neu CHF 764'000.00 pro Jahr (kalkulatorische Nutzungsdauer von 33 Jahren gemäss HRM2-Richtlinien).

Von den rund CHF 5.8 Mio. Mehrkosten sind CHF 3.5 Mio. auf die Teuerung und die Erhöhung der MWST zurückzuführen und somit nicht beeinflussbar.

Ohne Teuerung/Erhöhung des MWST-Satzes würden die Mehrkosten im Vergleich zum bewilligten Verpflichtungskredit von CHF 19.3 Mio. bei rund 1 % oder rund CHF 207'000 liegen (exkl. Risiko-Position von rund CHF 2.1 Mio.).

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

Der Nachkredit in Höhe von CHF 5'841'676.60 inkl. MWST zu Lasten Investitionskonto 0290.5040.04 für die Realisierung des Gemeindehauses wird genehmigt.

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin