



Beschluss Grosser Gemeinderat

6. Sitzung vom 01.12.2022

22.301.2 Gemeindehaus (Bernstrasse 12)

Gebäudehülle Sanierung Bernstrasse 12, Kreditgenehmigung

LNR 8060

BNR 75

Zuständig für das Geschäft: Eva Häberli Vogelsang, Departementsvorsteherin Hochbau

Ansprechpartner Verwaltung: Daniela Hirsiger, Höhere Sachbearbeiterin Hochbau

Bericht

Ausgangslage

Die seit 1865 erbaute Villa an der Bernstrasse 12 ist seit 1992 im Besitz der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee. Sie dient aktuell als Büroräumlichkeiten für die Bauverwaltung. Die Villa ist im kantonalen Bauinventar als schützenswertes K-Objekt eingetragen und befindet sich im Ortsbildschutzgebiet der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee. Das Gebäude ist eines unter zahlreichen bedeutenden Gebäuden für das Dorfbild von Münchenbuchsee.

An der Gebäudehülle wurden seit Jahrzehnten keine Reparaturarbeiten und Sanierungen vorgenommen. Dadurch ist unter anderem das Dach nicht mehr dicht und der Dachboden bei schlechtem Wetter nass. Die Fensterläden sind morsch und zerbrechen. Sie sind daher ein grosses Sicherheitsrisiko indem sie gefährdet sind herunterzufallen. Die Fenster sind ebenfalls in die Jahre gekommen und in einem schlechten Zustand. Dadurch geht viel Energie verloren. Die Sandsteinelemente, welche das Gebäude umgeben und die ebenfalls in Sandstein gefassten Fensterleibungen bröckeln. Die Holzverzierte Laube und die gestalteten Dachabschlüsse verlieren ihre Farbe. Aus diesem Grund nimmt das Holz darunter Schaden. Je nach Witterung verzieht sich die massive Holzeingangstüre und lässt sich nur noch schlecht öffnen und abschliessen. Der Fassadenputz hat stellenweise Risse und hat zum Teil Abplatzungen. Die täglichen Emissionen des Verkehrs auf der Bernstrasse lassen sich auf der Fassade nieder und verfärben diese grau bis schwarz. Um tiefer- und weitergehende Schäden am Gebäude zu verhindern, soll die Fassade saniert werden.

Das Projekt

In einem ersten Schritt wurde ein Vorprojekt des Architektenbüros Haaf & Haemmig (Beilage 1) mittels Kostenschätzung +/- 15% erstellt. Das Vorprojekt bildet die Grundlage für die Ermittlung der genauen Kosten der Gebäudehülle Sanierung der Bernstrasse 12. Folgende Module sind geplant:

- energetische Dachsanierung durch Isolierung des Unterdaches, neuer Dachaufbau und neue Biberschwanzeindeckung
- auf zwei Dachseiten wird eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung installiert
- Restaurierung des Sandkalksteins, der Holzlaube und der Fassade in Absprache mit der Denkmalpflege
- Fensterersatz, durch Fenster mit erhöhter Dämmung. Ersatz der Fensterläden und der inneren Beschattung ebenfalls in Absprache mit der Denkmalpflege
- Ertüchtigung der massiven Haupteingangstür und der Tür zur Laube im 1. Stock

Die bestehenden Holzelemente an der Fassade wie die Holzverzierte Laube, Dachabschlüsse und Dachunterseiten sollen stellenweise ersetzt werden und einen neuen Anstrich erhalten. Der Fassadenputz muss abgeklopft und neu aufgebaut werden. Die bestehenden Sandsteinelemente wie die Fenstereinfassungen und die Fassadensockel benötigen Ausbesserungsarbeiten oder einen stellenweisen Ersatz der bestehenden Elemente. Die massive Holztüre des Haupteingangs wird instand gestellt. Die Fensterläden werden durch neue, vom Denkmalpfleger genehmigte Läden, ersetzt. Für die innere Beschattung der Arbeitsplätze werden anstelle von Vorhängen neu Plissee die Arbeitsplätze beschatten. Die Fenster und das Dach werden erneuert und energetisch optimiert. Das Unterdach wird komplett isoliert und neu eingedeckt. Die Fassade kann nicht zusätzlich isoliert werden, da das Gebäude ein schützenswertes K-Objekt ist und die Fassade ihren Ursprung und Erscheinungsbild beibehalten muss.

Energie

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee ist Energiestadt und bestrebt, Gebäude nach Möglichkeit sinnvoll zu sanieren. Aus diesem Grund wurden, zusammen mit der Denkmalpflege, verschiedene Möglichkeiten geprüft und abgesprochen. Um die Energieverluste zu vermindern ist geplant, dass beim Dach eine Wärmedämmung zwischen die Sparren, inkl. einer Dampfbremse eingebaut wird. Zusätzlich ist vorgesehen, auf den beiden Richtung Süden ausgerichteten Dachflächen, eine Photovoltaikanlage mit einer geplanten Jahresleistung von 17'400 kWh, als Indachlösung einzubauen. Diese Anlage liefert genug Strom um 55% des Jahresverbrauchs an Energie der ganzen Verwaltung zu generieren. Erzielt die Anlage an sonnigen Tagen mehr Strom als verbraucht wird, wird die überschüssige Energie ins Netz zurück gespiesen. Die energetische Unabhängigkeit wird in der Schweiz immer wie wichtiger, daher ist nun der Zeitpunkt da, auch die Gebäudehülle und das Dach der Bernstrasse 12 zu sanieren und das Beste aus diesem charakterstraken Haus hervorzubringen.

Weiter werden neue Holzfenster mit erhöhter Dämmwert eingebaut, um den Energieverlust zusätzlich zu vermindern. In den Innenräumen sind keine weiteren Massnahmen geplant, zumal das Gebäude im 2021 innen insbesondere neu gestrichen, Tapeten ersetzt und weitere kleinere Renovationen vorgenommen wurden. Die notwendigen Massnahmen zur Entfeuchtung des Kellers (Archiv Bauverwaltung) laufen in einem separaten Projekt, da gemäss Auflage des Regierungsrathalters sämtliche Archive der Einwohnergemeinde auf Massnahmen betreffend zu hoher Luftfeuchtigkeit überprüft werden müssen.

Schliesslich ist vorgesehen, so rasch als möglich die beiden Verwaltungsgebäude dem Wärmeverbund Zentrum anzuschliessen. Dies wird jedoch als separates Projekt ausgeführt werden und bildet keinen Bestandteil der Gebäudehüllensanierung.

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee soll als Vorbild und gutes Beispiel vorgehen und Gebäude sinnvoll energetisch und technisch sanieren. Dabei sollen die vorhandenen Ressourcen optimal und zielgerichtet eingesetzt werden.

Denkmalpflege

Das Gebäude der Bauverwaltung ist im Bauinventar als schützenswertes Gebäude eingestuft. Daher ist während den Bauarbeiten eine Begleitung der Denkmalpflege zwingend notwendig. Aus diesem Grund wurde die kantonale Denkmalpflege bereits bei der Erstellung des Vorprojektes miteinbezogen. Es fand deshalb eine Begehung mit dem zuständigen Denkmalpfleger statt. Hierbei wurden die Absichten des Ressort Hochbau besprochen. Durch die Denkmalpflege wurde zusätzlich eine Bauforschung zur Ermittlung der bauzeitlichen Farbfassung in Auftrag gegeben und Kostenmässig übernommen. Die bauzeitlichen Farbfassung sind deshalb wieder hervorzuheben.

Aufgrund des Schutzstatus werden einzelne Arbeiten durch die Denkmalpflege mitfinanziert werden. Um die Unterstützungsbeiträge bei der Denkmalpflege zu erhalten, muss nach Abschluss der Arbeiten ein entsprechendes Gesuch gestellt werden. Die Höhe der Beiträge wird erst nach Beurteilung des entsprechenden Gesuchs festgelegt werden können.

Termine

Um keine weiteren Schäden am Gebäude, beispielsweise durch eindringendes Wasser entstehen zu lassen, ist ein rascher Start geplant. Zudem ist wichtig, dass die gefährdeten Gebäudeteile (beispielsweise die morschen Fensterläden) rasch möglichst ersetzt werden können. Aus diesem Grund ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| • Einreichen Baugesuch | Januar 2023 |
| • Submissionsverfahren starten | Februar 2023 |
| • Beginn der Sanierungsarbeiten | Juni / Juli 2023 |
| • Schluss der Sanierungsarbeiten | November 2023 |

Das Wichtigste in Kürze

Das Gebäude liegt an der Hauptstrasse, wobei die Fassade den täglichen Emissionen des Verkehrs stark ausgesetzt ist. Seit Jahren wurde an der Aussenfassade und am Dach nichts repariert. Um Folgeschäden am Gebäude zu verhindern, drängt sich eine Sanierung der Gebäudehülle und dem Dach auf. Mit der Sanierung der Villa von 1865, in der sich die Bauverwaltung befindet, soll der Charakter und Charme vom Gebäude erhalten bleiben. Zusätzlich soll mit einer Photovoltaikanlage, zusätzlicher Dachisolation und dem Fenstersersatz das Gebäude modernisiert und energetisch optimiert werden, dies als ein wichtiger Beitrag zum Unterhalt der geschützten Objekte, sowie eine kontinuierliche Werterhaltung der gemeindeeigenen Liegenschaften. Die Einwohnergemeinde soll mit gutem Beispiel voran gehen und geschützte Gebäude sanieren und deren langjährige Geschichte erhalten.

Finanzielles

Der Gemeinderat beantragt untenstehenden Investitionskredit gem. Kostenschätzung +/- 15% vom Architekturbüro Haaf und Haemmig. Folgende Kosten inkl. MwSt. sind geplant:

Vorbereitungsarbeiten	CHF	20'000.00
Gebäude Sanierung	CHF	980'000.00
Umgebung	CHF	30'000.00
Baunebenkosten	CHF	15'000.00
Reserve	CHF	80'000.00
Beschattung der Fenster innen	CHF	16'000.00
Teuerungsreserve Materialkosten	CHF	35'000.00
Total inkl. MwSt.		<u>CHF1'176'000.00</u>

Die Kostenermittlung beruht auf Elementpreisen. In der Kostenaufstellung werden zudem offen CHF 115'000.00 als Reserve ausgewiesen. Dies aufgrund der aktuellen Preisschwankungen und Knappheit bei der Beschaffung von Baumaterialien am Markt.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird bei der kantonalen Denkmalpflege ein Gesuch um Kostenbeteiligung gestellt werden. Die Höhe der Kostenbeteiligung ist jedoch nicht bekannt und wird anhand der eingereichten Rechnungen beurteilt.

Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Folgekosten	Nutzungsdauer	Abschreibungs- und Zinssatz	Betrag
Abschreibung Verwaltungliegenschaft	33.33 Jahre	3.00%	35'284.00
Zinsen (kalkulatorisch)		1.00%	5'880.00
Total Kapitalkosten pro Jahr			41'164.00
Total Betriebsfolgekosten / -erträge			0.00
Total Folgekosten pro Jahr			41'164.00

Die Folgekosten des vorliegenden Kreditantrages belaufen sich auf CHF 41'164.00 pro Jahr.

Gemäss Finanzplanung 2022 – 2027 beträgt der Kapitaldienstanteil (Zinsaufwand + Abschreibungsaufwand im Verhältnis zum Ertrag) des Allgemeinen Haushaltes 3.8%. Dieser Durchschnittswert darf als geringe Belastung bezeichnet werden.

Der Zinsbelastungsanteil (Nettozinsaufwand im Verhältnis zum Ertrag) des Allgemeinen Haushaltes beträgt 0.8%. Dieser Durchschnittswert darf als tiefe Belastung bezeichnet werden.

Die vorliegende Investition ist für den Allgemeinen Haushalt tragbar.

Die Aufwendungen für die Abschreibungen (jährlich CHF 35'284.00) können der Spezialfinanzierung (SF) Vorfinanzierung Hochbauten des Verwaltungsvermögens entnommen werden.

Die Finanzkommission hat an der Sitzung vom 06.09.2022 dem Geschäft zugestimmt.

Weitere Kommissionen

Die folgenden weiteren Kommissionen haben sich mit dem Geschäft auseinandergesetzt und geben eine Empfehlung ab:

X	Kommission	Datum	Beschluss
	Bildungskommission (BIKO)		
x	Hochbaukommission (HBK)	20.09.2022	Verabschiedet zuhanden GGR 01.12.2022
x	Kommission für Umweltfragen (KOFU)	18.10.2022	Zur Kenntnis
	Kommission für soziale Fragen (KOSOF)		
	Planungskommission (PLAKO)		
	Sicherheitskommission (SIKO)		
	Tiefbaukommission (TBK)		
	Wahl- und Abstimmungskommission (WAKO)		
	Weitere Spezialkommissionen oä		

Rechtliche Grundlagen

Dem Grossen Gemeinderat wird dieser Antrag gestützt auf die folgenden rechtlichen Grundlagen unterbreitet:

		Grundlage	Artikel
Materielle Grundlage			Art.
Zuständigkeit	GGR	OgR	Art.28
Finanzkompetenz		OgR	Art.28
Verfahren			Art.

Antrag

1. Der Grosse Gemeinderat genehmigt den Investitionskredit für die Sanierung der Gebäudehülle der Bauverwaltung, Bernstrasse 12 in der Höhe von CHF 1'176'000.00.
2. Die Aufwendungen für die Abschreibungen werden der Spezialfinanzierung (SF) Vorfinanzierung Hochbauten des Verwaltungsvermögens entnommen.

Beschluss

1. Der Grosse Gemeinderat genehmigt den Investitionskredit für die Sanierung der Gebäudehülle der Bauverwaltung, Bernstrasse 12 in der Höhe von CHF 1'176'000.00.
2. Die Aufwendungen für die Abschreibungen werden der Spezialfinanzierung (SF) Vorfinanzierung Hochbauten des Verwaltungsvermögens entnommen.

Eröffnung

1. Hochbau (zum Vollzug)
2. Finanzen (zur Kenntnis)

Beilagen

1. Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 15%, Architektenbüro Haaf und Haemmig
2. Nahaufnahmen Zustand der Fassade

Sofern dieser Beschluss nicht angefochten wird, tritt er 30 Tage nach der Veröffentlichung, d.h. mit Wirkung ab dem 9. Januar 2023, in Kraft.

Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 29 des Organisationsreglements vom 28. November 2010 dem fakultativen Referendum.

Münchenbuchsee, 02. Dezember 2022

GROSSER GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE

Sekretär

Protokollführerin



Olivier A. Gerig



Franziska Zwygart