



Bericht und Antrag Grosser Gemeinderat

5. Sitzung vom 16.10.2025

22.321.8 Bodenackerschulhaus (Höheweg 10 - 14)

LNR 8618

Planungskredit Bauprojekt Bodenackerschulhaus; Genehmigung

TNR 6

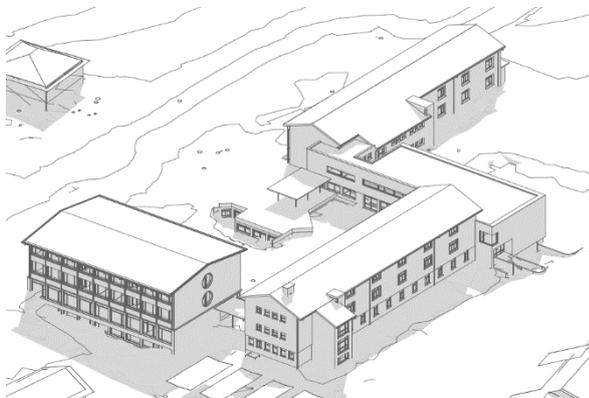
Zuständig für das Geschäft: Eva Häberli Vogelsang, Departementsvorsteherin Hochbau
Ansprechpartner Verwaltung: Alexander Basler, Ressortleiter Hochbau

Bericht

Ausgangslage

Die Schulhäuser und Kindergärten in Münchenbuchsee müssen in den nächsten Jahren saniert und teilweise neu gebaut werden. Der Handlungsbedarf ist an allen Schul- und Kindergartenstandorten unbestritten. Es fehlt an Gruppenräumen und an Räumen für bestimmte Fächer und Spezialunterricht. Gleichzeitig werden Sanierungen nötig, um die Bausubstanz zu erhalten.

Am 26.11.2018 wurde die dringliche Motion SP, GFL, EVP, FDP und BDP; "Umfassende Schulraumplanung jetzt!" eingereicht. Die Firma Kontextplan wurde in der Folge beauftragt, die Lösungskonzeption zu erarbeiten. Diese ist vom Gemeinderat und auch vom Grossen Gemeinderat (GGR-Sitzung vom 18.08.2022) als zielführend und überzeugend beurteilt worden. Am 18.07.2022 beauftragte der Gemeinderat die Fa. Kontextplan mit der Erarbeitung der Umsetzungsplanung. Am 30.01.2023 hat der Gemeinderat die Machbarkeitsstudien für die Schulhäuser Bodenacker und Paul-Klee in Auftrag gegeben. Am 21.08.2023 hat der Gemeinderat die Machbarkeitsstudien zur Kenntnis genommen. Über die laufenden Planungen hat der Gemeinderat an den Informationsanlässen am 18.12.2023 die betroffenen Kommissionen, am 25.01.2024 den Grossen Gemeinderat und am 29.02.2024 die Lehrpersonen sowie die Öffentlichkeit informiert. Am 30.05.2024 hat der Grosse Gemeinderat die Kredite für die Durchführung der beiden Architekturwettbewerbe «Bodenacker» und «Paul Klee» bewilligt.



Projektstudie Axonometrie Nord-Ost

In einem selektiven Projektwettbewerb gemäss SIA 142 konnte für das Projekt «Bodenacker» ein Siegerprojekt ermittelt werden, welches den Anforderungen zum Umgang mit dem sanierungswürdigen Bestand am Besten gerecht wurde. Anlässlich seiner Sitzung vom 07.04.2025 hat der Gemeinderat, basierend auf dem Juryentscheid vom 04.04.2025, dem Siegerteam bestehend aus dem Architekturbüro Naos Architekten AG und der w+s Landschaftsarchitekten AG, formell den Zuschlag für die Weiterbearbeitung erteilt.

Am 27.05.2025 hat die im Wettbewerbsverfahren beteiligte externe Baukostenplanung im Rahmen der Jurierung eine Kostenschätzung auf Grund des vorliegenden Wettbewerbsprojektes vorgenommen und Anlagekosten (BKP 1-9)

von CHF 19'470'000.00 (+/- 25%) ermittelt. Diese bilden die Basis für die vorliegenden Honorarofferten der beteiligten Planer.

Die Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie erfolgte auf Grund des vorgegebenen Raumprogrammes (Flächenbedarf x durchschnittliche Kosten /m2 vergleichbarer Objekte). Daraus ergab sich für den Architekturwettbewerb ein Kostenrichtwert von CHF 14'000'000.00 (+/- 25%, BKP 2 + BKP 4). Die Differenz zwischen der Grobkostenschätzung und der Kostenschätzung im Rahmen des Architekturwettbewerbs auf Grund des vorliegenden Wettbewerbsprojektes (Hochgerechnet auf BKP 1-9: +23.5%) ist auf einen hohen Sanierungsbedarf im Bestand zurückzuführen. Dank der Konzentration auf die Sanierung der Bestandsbauten und einen kleineren Anteil an Neubauvolumen, sowie eine vorgeschlagene Etappierung der Bauarbeiten, bei der auf kostenintensive Provisorien verzichtet werden kann, war das im Wettbewerb ausgewählte Projekt jedoch nicht nur aus architektonischen und betrieblichen Aspekten ansprechend, sondern auch das Kostengünstigste.

Das Planungsteam hat nun die Aufgabe das Projekt bis Anfang November 2025 weiter zu konkretisieren und zu verfeinern, damit sie einen Kostenvoranschlag (+/- 10%) vorlegen können, welcher die Basis für

den Ausführungskredit darstellt, der anlässlich der Volksabstimmung vom 08.03.2026 den Stimmberechtigten vorgelegt werden soll.

Die Kosten für den hier beantragten Planungskredit sind Bestandteil der Gesamtprojektkosten und werden als Vorleistungen für die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für die Volksabstimmung ausgewiesen.

Beantragter Planungskredit für die SIA-Phasen 31, 32 und 33

Schon kurz nach dem Start der Weiterbearbeitung musste festgestellt werden, dass vorhandene Planunterlagen nicht mehr aktuell oder unvollständig sind. Das Schulgebäude ist in mehreren Etappen gewachsen, wobei massgebende Informationen vermutlich zu wenig oder unvollständig dokumentiert, bzw. nicht oder nicht vollständig archiviert wurden.

Um eine angestrebte Kostengenauigkeit von +/- 10% für die vorgesehene Volksabstimmung am 08. März 2026 zu erreichen, wurde einerseits eine Gebäudeaufnahme mittels 3D-Scan beauftragt, andererseits müssen die notwendigen Fachplaner, vor allem im Bereich Haustechnik, bereits in dieser frühen Phase vollumfänglich mit einbezogen werden, um einen fundierten Kostenvoranschlag auf Basis technischer Grundlagen erarbeiten zu können.

Nun ist bereits **vor Zustimmung zum Baukredit durch eine Volksabstimmung ein Planungskredit für die SIA-Phasen 31, 32 und 33** einzuholen, weil dadurch eine **fundiertere Entscheidungsgrundlage** für die Stimmberechtigten geschaffen werden kann. Die wichtigsten Gründe dafür sind:

1. Erhöhung der Kostengenauigkeit

Die SIA-Phasen 31–33 (Projektierung, Vorprojekt, Bauprojekt, Kostenvoranschlag) dienen dazu, das Bauvorhaben konkret auszuarbeiten. Sie ermöglichen:

- Exakte Mengenerhebungen
- Fundierte Kostenschätzungen auf Basis technischer Grundlagen

→ **Das reduziert das Risiko von späteren Kostenüberschreitungen und Nachkrediten.**

2. Bessere Entscheidungsgrundlage für die Volksabstimmung

Mit den Ergebnissen der SIA-Phasen 31–33 kann der Bevölkerung ein **klar ausgearbeitetes Bauprojekt** inklusive:

- Visualisierungen,
- Raumprogrammen,
- Variantenvergleichen und
- belastbarer Kostenschätzung

präsentiert werden.

→ Die Stimmberechtigten entscheiden nicht über ein vages Konzept, sondern über ein konkretes, durchgeplantes Projekt.

3. Höheres Vertrauen & mehr Akzeptanz

Transparenz und Professionalität in der Planung schaffen Vertrauen:

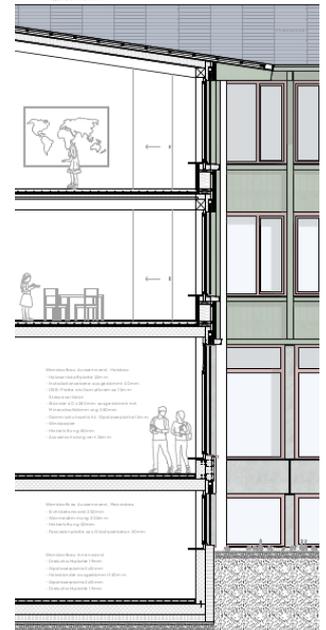
- Die Bevölkerung sieht, dass sorgfältig und stufenweise vorgegangen wird.
- Die Projektverantwortlichen zeigen, dass sie verantwortungsvoll mit öffentlichen Mitteln umgehen.

→ Das kann die **Zustimmungsrate in der Abstimmung erhöhen.**

4. Vermeidung von Verzögerungen

Wird der Planungskredit frühzeitig gesprochen, kann die Planung vorangetrieben werden, während der politische Entscheidungsprozess (z. B. Ausarbeitung der Abstimmungsvorlage) läuft.

→ Bei Zustimmung in der Volksabstimmung kann sofort mit der Umsetzung begonnen werden – ohne weitere Verzögerung durch dann erst startende Planungsschritte.



Projektstudie Fassadenschnitt

Fazit:

Ein Planungskredit für die SIA-Phasen 31–33 **ermöglicht eine fundierte Projektentwicklung** und gibt der Bevölkerung eine verlässliche Entscheidungsgrundlage. Damit werden **Risiken minimiert**, die **Projektqualität erhöht** und der **politische Prozess effizienter** gestaltet.

Finanzielles

Die beauftragten Architekten der Naos Architekten AG haben auf Grund der Kostenschätzung der Exact Baukostenplanung AG ihre Offerte erarbeitet und auf derselben Basis Offerten der verschiedenen Fachplaner eingeholt.

Naos Architekten AG wird das Projekt als Generalplaner verantworten, die Vergabe für die Architekturleistungen erfolgte im Rahmen des Projektwettbewerbes und wurde durch den Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 07.04.2025 bestätigt. Der Generalplaner beauftragt die Fachplaner direkt. Im Sinn einer transparenten Zusammenarbeit wurden die Fachplanerofferten der Bauherrschaft zur Genehmigung vorgelegt. Die Honorare liegen im Bereich der freihändigen Vergabe, und somit im Kompetenzrahmen der Verwaltungseinheit.

		SIA 31		SIA 32		SIA 33	
		Sanierung	Neubau	Sanierung	Neubau	Sanierung	Neubau
Architektur	Naos Architekten AG	112'838.00	100'730.00	263'289.00	235'037.00	31'344.00	27'981.00
			213'568.00		498'326.00		59'325.00
Landschaftsarchitektur	w + s Landschaftsarchitekten AG		29'306.00		43'960.00		6'105.00
			29'306.00		43'960.00		6'105.00
Bauingenieur	Nydegger+Finger AG		10'000.00		20'000.00		-
			10'000.00		20'000.00		-
Teifbau-Ing.			19'800.00				
			19'800.00		-		-
Bauphysik	Grolimund+Partner AG		15'000.00		12'000.00		4'500.00
			15'000.00		12'000.00		4'500.00
Holzbauingenieur	Pirmin Jung, Schweiz, AG		9'000.00		18'000.00		2'077.00
			9'000.00		18'000.00		2'077.00
Brandschutzplanung	Pirmin Jung, Schweiz, AG		8'000.00		6'400.00		2'400.00
			8'000.00		6'400.00		2'400.00
HLKS-Planung	Enerplan AG		35'000.00	25'544.00	23'742.00	3'260.00	3'645.00
			35'000.00		49'286.00		6'905.00
Elektroplanung	Brücker Ingenieure AG		24'938.00		21'938.00		-
			24'938.00		21'938.00		-
Werkleitungsplanung	Adam civil engineering GmbH		5'648.00		13'178.00		1'569.00
			5'648.00		13'178.00		1'569.00
Honorarsummen Planer			370'260.00		683'088.00		82'881.00
SIA 31/32/33, exc. MwSt.							1'136'229.00
Mw St. 8.1%			29'991.06		55'330.13		6'713.36
							92'034.55
Honorarsummen Planer inkl MwSt.							1'228'263.55
Reserve 5%							61'413.18
Rundungsdifferenz							323.27
Total Planungskosten							1'290'000.00

Im Rahmen der Kreditgenehmigung für den Architekturwettbewerb wurde durch den GGR anlässlich der Sitzung vom 30.05.2024 bereits ein Honoraranteil von CHF 175'000.00 für die Erarbeitung des Vorprojektes bewilligt. Diese Summe ist in den hier vorgelegten Planungskosten enthalten.

Der hier beantragte Planungskredit reduziert sich deshalb auf CHF 1'115'000.00.

Finanzkommission

Die Finanzkommission hat an der Sitzung vom 12.08.2025 dem vorliegenden Geschäft zugestimmt.

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 Planungskosten	10 Jahre	10.00 %	111'500.00
Zinsen (kalkulatorisch)		1.00 %	5'575.00
Total Kapitalkosten pro Jahr			117'075.00
Total Betriebsfolgekosten / -erträge			0.00
Total Folgekosten pro Jahr			117'075.00

Die Aufwendungen für die Abschreibungen (jährlich CHF 111'500.00) können der Spezialfinanzierung (SF) Vorfinanzierung Hochbauten des Verwaltungsvermögens entnommen werden.

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)	12.08.2025	Freigabe Traktandierung GR 08.09.2025 zu Händen GGR 16.10.2025
	Kommission für Umweltfragen (KOFU)		
	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			
Zuständigkeit	GGR	VVorg	Anhang II
Finanzkompetenz		VVorg	Anhang II
Verfahren			

Antrag

1. Der Grosse Gemeinderat genehmigt einen Planungskredit in der Höhe von CHF 1'115'000.00 als Kostendach für die Erarbeitung eines Bauprojektes inkl. Baueingabeunterlagen für die Sanierung und die ergänzenden Neubauten am Schulstandort Bodenacker.
2. Der Grosse Gemeinderat genehmigt die Entnahme des Aufwandes für die Abschreibungen der SF Vorfinanzierung Hochbauten des Verwaltungsvermögens.

Eintretensdebatte

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Eintreten

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Detailberatung

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Der Grosse Gemeinderat fasst folgenden

Beschluss

1. Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Eröffnung

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

Beilagen

1. Projekthandbuch Bodenacker, V.1.01

Das Geschäft unterliegt gemäss Art. 29 Organisationsreglement der Gemeinde Münchenbuchsee dem fakultativen Referendum.

Sofern dieser Beschluss nicht angefochten wird, tritt er 30 Tage nach der Veröffentlichung, d.h. mit Wirkung ab dem 24. November 2025, in Kraft.