

Antrag Parlament 10.09.2024

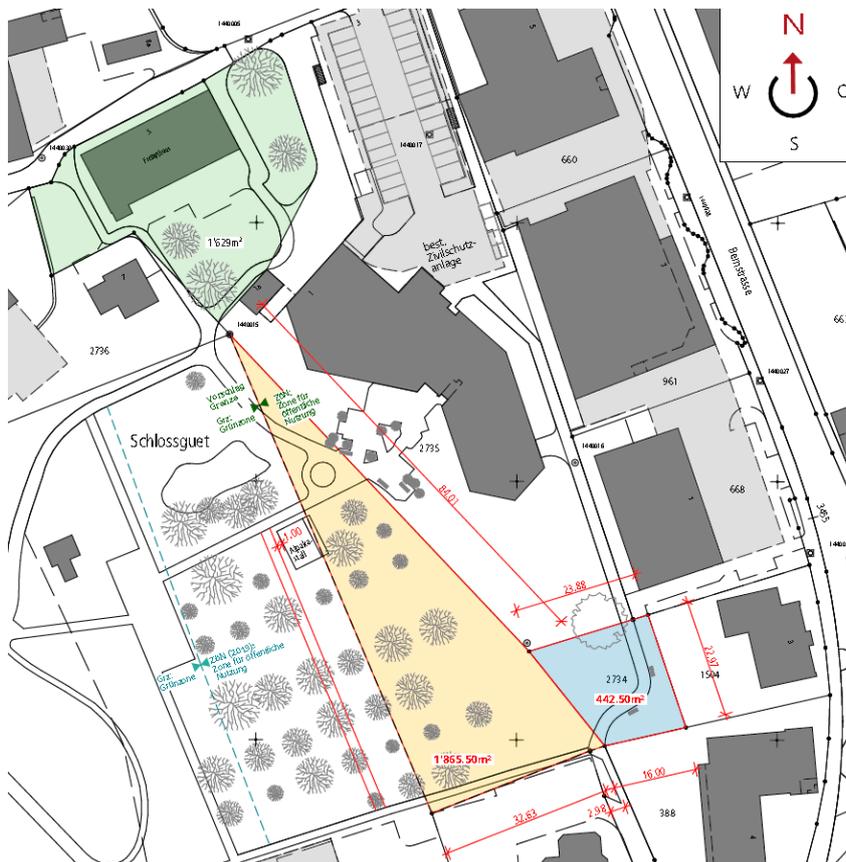
Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	4416
Registraturplan	9-2-1
Geschäft	Freizythus - Kauf und Sanierung - Kreditabrechnung
Ressort	Umwelt und Liegenschaften
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Abteilung Bau • Abteilung Bildung und Kultur • Abteilung Finanzen
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Kreditabrechnung vom 05.06.2024 • GPB-Nr. 190/2021 vom 09.11.2021

Ausgangslage

- GRB 13/2020 vom 08.01.2020
An der Gemeinderatssitzung vom 08.01.2020 wurde der Bereich Liegenschaften beauftragt, den Erwerb der Immobilie «Freizythus» zu prüfen. Des Weiteren wurde eine Machbarkeitsstudie für den Einbau eines Liftes, den Ausbau und die Sanierung des Cheminée-raumes sowie des Gewölbkellers in Auftrag gegeben.
- GRB 83/2021 vom 19.05.2021
Mit Beschluss Nr. 83/2021 hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19.05.2021 einen Projektierungskredit von CHF 57'133.20 bewilligt. Mit selbigem Gemeinderatsbeschluss wurde die Vergabe des Auftrages an den Architekten Thomas Rieder aus Münsingen genehmigt.
- GRB 157/2021 vom 22.09.2021
Der Gemeinderat beantragte dem Parlament mit Beschluss Nr. 157/2021 den Verkauf der Parzelle Nr. 2734 an die Stiftung für Betagte für CHF 309'750.00, den Kauf des Freizythus inkl. Landanteil von CHF 1'730'000.00 sowie den Investitionskredit von CHF 895'000.00 für den Umbau des Freizythus zu beschliessen.
- GPB 190/2021 vom, 09.11.2021
Am 09.11.2021 bewilligte das Parlament mit Beschluss Nr. 190/2021 anschliessend den Verkauf der Parzelle Nr. 2734 sowie den Kauf des Freizythus. Mit selbigem Beschluss wurde auch der Investitionskredit von CHF 895'000.00 für den Umbau des «Freizythus» genehmigt.

Vorgeschichte

Die Stiftung für Betagte verkaufte das sich in ihrem Eigentum befindende „Freizythus“ an die Gemeinde unter gleichzeitigem Kauf einer ZÖN Parzelle, welche sich im Eigentum der Gemeinde befand (Landabtausch). Die Stiftung möchte sich durch den Landabtausch mit der Gemeinde Münsingen für die Zukunft die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung ihres Gebäudes an der Schlosstrasse 1 (Alterszentrum Schlossgut) gegen Süden schaffen. Die Gemeinde ihrerseits war am Erwerb des „Freizythus“ als Begegnungsort für Jung und Alt aus verschiedenen Kulturen im Rahmen des Kulturkonzepts interessiert. Die Gemeinde Münsingen wurde somit Besitzerin der Liegenschaft Schlosstrasse 5 und stellt diese seither einer Trägerschaft (Verein Schlosstrasse 5) kostenlos zur Verfügung. Die Gemeinde hat für die Nutzung des Gebäudes mit dem Verein Schlosstrasse 5 einen Leistungsvertrag abgeschlossen. Die gelb und blau eingezeichneten Flächen gehörten der Gemeinde Münsingen, die grün eingefärbte Fläche war im Besitz der Stiftung. Für den Landabtausch wurden die Flächen getauscht.



Planungsphase

Damit die Liegenschaft «Freizythus» im Sinne einer Generationenwerkstatt (Atelier, Bildungs- und Kulturzentrum) optimal genutzt werden kann, waren einige Umbauarbeiten nötig. Im ehemaligen Ökononomiegebäude waren auf drei Geschossen verschiedenste Nutzungen untergebracht.

Der Verein Schlosstrasse 5 wurde daraufhin beauftragt zu prüfen, welche bautechnischen Arbeiten für einen wirtschaftlichen Betrieb nötig sind. Ziel war es, eine möglichst vielfältige und flexible Nutzung zu ermöglichen. Aus den Bedürfnissen hat Thomas Rieder, dipl. Architekt FH aus Münsingen im August 2019 eine Machbarkeitsstudie „Umbaumaassnahmen im Freizythus“ erstellt. Diese umfasste folgende Punkte:

- Einbau eines rollstuhlgängigen Liftes (EG bis 2. OG)
- Teilabbruch der Galerie und Entfernung des Cheminées im Dachraum (Cheminéeraum)
- Verschiebung der Kleinküche und Einbau einer WC-Anlage im Dachraum
- Einbau einer lufttechnischen Anlage im Cheminéeraum
- Erstellung von neuen Brandabschnittstüren und einer neuen Haupteingangstüre
- Absenkung des Bodenniveaus im Gewölbekeller

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und den Rückmeldungen des Vereins Schlosstrasse 5, wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag erstellt. Für die Planungsphase wurde seitens des Gemeinderates anschliessend am 19.05.2021 ein Projektierungskredit von CHF 57'133.20 zu Lasten des Kontos 0293.5040.04 genehmigt.

Sachverhalt

Bauphase / Umsetzung

Der geplante Umbau wurde vorgängig mit Herrn Gygax der kantonalen Denkmalpflege (KDP) besprochen. Aus Sicht der KDP sprach grundsätzlich nichts gegen den Umbau. Nach der Genehmigung des Investitionskredites durch das Parlament am 09.11.2021 wurde daher die Sanierung des «Freizythus» in Angriff genommen. Zusammenfassend wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Einbau Lift
Der Einbau eines Liftes war zwingend nötig, da die drei Geschosse bislang nur durch das Treppenhaus (nicht rollstuhlgängig) erschlossen waren. Der benötigte Liftschacht wurde nach Erstellen der Öffnungen in den Betondecken zwischen die Geschossdecke gemauert. Die elektrischen Installationen mussten teilweise neu gemacht werden.
- Brandschutzsanierung
Auf Verlangen der Gebäudeversicherung Bern (GVB) mussten bauliche Massnahmen, wie neue Brandabschnittstüren, eine neue Haupteingangstüre, Verkleidung aller brennbaren Bauteile etc. umgesetzt werden.
- Brandmeldeanlage
Die bisherige Brandmeldeanlage entsprach nicht mehr der neuen Technologie und war zudem noch an die Zentrale des Alterszentrums Schlossgut angehängt. Die Anlage wurde daher modernisiert.
- Cheminéeraum
Für eine optimale Nutzung des Raumes wurde das Cheminée entfernt und ein Teil der Galerie abgebrochen. Die Raumvergrößerung bedingte zudem eine Verschiebung der Kleinküche sowie den Einbau einer rollstuhlgängigen WC-Anlage. Des Weiteren wurde eine lufttechnische Anlage zur Be-/Entlüftung des Raumes eingebaut.
- WC-Räume und Kleinküche im Dachgeschoss
In den WC-Räumen und in der Kleinküche wurde Asbest gefunden, daher musste eine Asbestsanierung vorgenommen werden. Auch die Kanalisationsleitungen mussten saniert werden. Es wurde eine neue einfache Küchenkombination am anderen Standort im Cheminéeraum erstellt.
- Neumöblierung
Aufgrund der Neunutzung des Mehrzweckraums reichte das bisherige Mobiliar (insbesondere Stühle) nicht aus. Zudem waren die Tische alt und sehr schwer, weshalb das Mobiliar teilweise ersetzt wurde.
- Erdbebensicherheit
Das Gebäude wies massive Mängel in Bezug auf einen Erdbebenfall auf. Mit dem Einbau des Liftes konnte bereits eine Verbesserung erzielt werden. Es wurden zudem zwischen 1. und 2. OG Eisenstange zur Verbesserung der Stabilität eingebaut.
- Gewölbekeller
Dem Wunsch des Vereins Schlosstrasse 5, den Gewölbekeller als Eventraum zu nutzen, wurde aus Kosten-/Nutzen Gründen **nicht** entsprochen. Die errechneten Investitionskosten von CHF 225'000.00 standen in keinem Verhältnis.

Zeitplan

Die Sanierung dauerte rund ein halbes Jahr. Während acht Wochen war das Freizythus geschlossen, anschliessend konnte der Betrieb des Freizythus im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eingeschränkt wieder aufgenommen werden. Der daraus resultierte Terminplan sah wie folgt aus:

Tätigkeit	Firma	Ausführung
Demontage Heizung	Schärer AG, Münsingen	15.07.22
Demontage Sanitärinstallationen	Schärer AG, Münsingen	15.07.22
Asbestsanierung	Asbestdemontagen plus GmbH, Spiez	18.07. – 22.07.22
Elektroarbeiten Bauprovisorium	Baumann Elektro AG, Münsingen	20.07. – 22.07.22
Erdbebenmassnahmen	Burribau AG, Wichtrach	25.07. – 12.08.22
Abbruch Parkett	Gerber AG, Münsingen	08.08. – 10.08.22
Elektroinstallationen	Baumann Elektro AG, Münsingen	08.08. – 25.10.22
Fräs – und Maurerarbeiten	Burribau AG, Wichtrach	15.08. – 09.09.22
Sanitärinstallationen	Schärer AG, Münsingen	22.08. – 01.09.22
Gipsarbeiten Leichtbauwände WC	Lars Neuenschwander, Münsingen	22.08. – 02.09.22
Schutzgerüst für Lüftungsöffnung	Schwarzbach Gerüstebau AG, Thun	29.08. – 02.09.22
Zimmerarbeiten	Friederich Holzbau AG, Gysenstein	29.08. – 30.09.22
Spenglerarbeiten	Schärer AG, Münsingen	29.08. – 02.09.22
Dachdeckerarbeiten	Adrian Reusser, Münsingen	29.08. – 02.09.22

Montage Innentüre Holz	Team Graf AG, Münsingen	05.09. – 09.09.22
Lüftungskanäle	Kunz AG, Thun	05.09. – 16.09.22
Keramische Plattenbeläge WC-Räume OG	H. R. Probst AG, Worb	05.09. – 16.09.22
Heizungsinstallationen	Schärer AG, Münsingen	12.09. – 13.09.22
Gipserarbeiten Wände	Lars Neuenschwander, Münsingen	12.09. – 14.09.22
Liftmontage	Otis AG, Belp	12.09. – 30.09.22
Malerarbeiten	Farbwerk Herren AG, Münsingen	19.09. – 21.10.22
Installation Sanitärapparate	Schärer AG, Münsingen	26.09. – 30.09.22
Schreinerarbeiten	Team Graf AG, Münsingen	26.09. – 30.09.22
BS-Abschlüsse OG	Securiton AG Zollikofen	26.09. – 30.09.22
Bodenbeläge aus Kunststein	H. R. Probst AG, Worb	26.09. – 30.09.22
Gipserarbeiten Verputzung und Abrieb	Lars Neuenschwander, Münsingen	26.09. – 07.10.22
Einbau neue Eingangstüre	Metall und Handwerk AG, Münsingen	03.10. – 05.10.22
Schliessenanlage	Hänni Sicherheitstechnik AG, Belp	03.10. – 07.10.22
Bodenbeläge aus Holz im MZR	Gerber AG, Münsingen	03.10. – 14.10.22
Kücheneinrichtung	La Cuisine, Münsingen	10.10. – 12.10.22
Grobreinigung EG/OG	Putzteufel GmbH, Interlaken	12.10. – 14.10.22
Montage Verdunklungsrollos	STODO, Wichtrach	17.10. – 21.10.22
Montage Lüftungsanlage	Kunz AG, Thun	24.10. – 26.10.22
Baureinigung	AML – Reinigung Jusufi, Münsingen	26.10. – 28.10.22

Gesamtbeurteilung / Nutzung

Die Sanierung des Freizythus konnte planmässig umgesetzt werden, so dass die renovierte Liegenschaft bereits im November 2022 wieder für den Verein Schlosstrasse 5 zur Verfügung stand.

Das Kulturangebot im Freizythus wird seither von gross und klein rege genutzt. Die Nutzenden fühlen sich wohl und freuen sich über die neuen Räumlichkeiten. Die Gestaltung ist äusserst gelungen und auch die Bedürfnisse an den Mehrzweckraum konnten optimal berücksichtigt werden.



Cheminéeraum vor der Sanierung



Mehrzweckraum nach der Sanierung



Mehrzweckraum mit Bestuhlung



Neue Küchenkombination



Neue Lüftungsanlage



Neuer Lift



Neue IV WC Anlage



Erdbebensicherheitsmassnahmen

Finanzen

Übersicht Investitionskredit

Die Abrechnung des Investitionskredites erfolgt über BKP, weshalb der bewilligte Investitionskredit zum Verständnis der Abrechnung zusätzlich untenstehend erläutert wird:

Beschreibung	Konto Investitionskredit	Kredit CHF	Rechnung CHF	Abweichung +/-
Projektierungsauftrag (GR: Nr. 83/2021 vom 19.05.21)	0293.5040.04	57'133.20	39'902.15	-17'231.05
Kauf Freizythus inkl. Landanteil (GP: Nr. 190/2021 vom 09.11.21)	0293.5040.04	1'730'000.00	1'736'892.00	+6'892.00
Umbauarbeiten (GP: Nr. 190/2021 vom 09.11.21)	0293.5040.04	895'000.00	893'045.90	-1'954.10
Gesamtkreditsumme inkl. MWST		2'682'133.20	2'669'840.05	-12'293.15

Erläuterung zu den Beträgen Investitionskonten / BKP

Die oben aufgeführten Zahlen korrespondieren nicht in jedem Fall mit den BKP-Nrn. in der unten aufgeführten Liste. Die Gesamtkreditsumme korrespondiert jedoch. Die Kostenzusammenstellung der gesamten Kosten über alle bewilligten Investitionskredite nach BKP weist folgendes Ergebnis aus:

Projektkosten gemäss KV inkl. Projektierungskredit:

BKP 0	Grundstück	CHF	1'730'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	13'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	876'133.20
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF	0.00
BKP 4	Umgebung	CHF	0.00
BKP 5	Baunebenkosten, Übergangskosten	CHF	40'000.00
BKP 9	Ausstattung	CHF	23'000.00

Gesamtkreditsumme inkl. Projektierungsauftrag **CHF** **2'682'133.20**

Effektive Projektkosten

BKP 0	Grundstück	CHF	1'736'892.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	12'299.30
BKP 2	Gebäude	CHF	860'068.80
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF	28'661.75
BKP 4	Umgebung	CHF	5'999.25
BKP 5	Baunebenkosten, Übergangskosten	CHF	7'273.95
BKP 9	Ausstattung	CHF	18'645.00

Total Projektkosten BKP 1-9 **CHF** **2'669'840.05**

Förderbeitrag aus dem Lotteriefonds

Der Lotteriefonds unterstützt die Sanierung mit einem Betrag von **CHF 189'860.00** (Regierungsratsbeschlusses Nr. 557 vom 17.05.23). Die definitive Abrechnung erfolgte am 05.06.2024 und der Betrag wurde am 13.06.2024 vom Lotteriefonds auf das Konto der Gemeinde Münsingen überwiesen.

Erläuterungen zu den Kostendifferenzen KV / effektive Projektkosten

- **BKP 0 / Grundstück**

Die Notariatskosten waren nicht in der Kreditsumme enthalten, weshalb der Kredit etwas überschritten wurde.

- **BKP 2 / Gebäude**
Folgende Arbeiten führten zu den Mehrkosten:
 - Metall und Holztüren
 - Sandstrahlern der Holzbänke
 - Elektroinstallationen
 - Schliessanlage
- **BKP 3 / Betriebseinrichtung**
Da der Cheminéeerraum nun als Eventraum gemietet werden kann, war der Einbau einer Beamer-Anlage notwendig.
- **BKP 4 / Umgebung**
Die Pflastersteine beim Zugang zum Freizythus wurden neu gelegt, so dass der Zugang künftig rollstuhlgängiger wird.
- **BKP 9 / Ausstattung**
Anders als geplant, wurden die bestehenden Stühle nicht ersetzt.

Die Gesamtkreditsumme von CHF 2'682'133.20 wurde mit Ausgaben von CHF 2'669'840.05 um 0.46 % oder CHF 12'293.15 unterschritten (Beträge inkl. MWST).

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

1. **Die Gesamtinvestitionen von CHF 2'669'840.05 gemäss Kreditabrechnung zu Lasten des Investitionskontos 0293.5040.04 mit einer Kreditunterschreitung von CHF 12'293.15 werden zur Kenntnis genommen (Beträge inkl. MWST).**
2. **Der Förderbeitrag von total CHF 189'860.00 wird zur Kenntnis genommen (Beiträge inkl. MWST).**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin