

Antrag Parlament 10.09.2024

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	4084
Registraturplan	9-2-1
Geschäft	Schlossgut, Saalbau mit Restaurant - Kreditabrechnung Gesamtsanierung
Ressort	Umwelt und Liegenschaften
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Abteilung Bau • Abteilung Finanzen
Beilagen	<ul style="list-style-type: none"> • Kreditabrechnung vom 12.06.2024 • Bauabrechnung H+R (Gesamtprojekt) vom 12.06.2024 • Bauabrechnung H+R (zusätzliche Aufwendungen) vom 12.06.2024 • GPB-Nr. 191/2021

Ausgangslage

- GRB 66/2021 vom 21.04.2021
Mit Beschluss Nr. 66/2021 hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 21.04.2021 einen Projektierungskredit von **CHF 210'058.00** bewilligt.
- GRB 154/2021 vom 22.09.2021
Der Gemeinderat beantragte dem Parlament daraufhin mit Beschluss Nr. 154/2021 den Investitionskredit von CHF 3'995'000.00 für den Umbau des Schlossgutes in der Sanierungsvariante «Optionen» zu beschliessen.
- GPB 191/2021 vom 16.11.2021
Am 16.11.2021 bewilligte das Parlament mit Beschluss Nr. 191/2021 anschliessend den Baukredit von CHF **3'995'000.00** für den Umbau des Schlossgutes. Mit selbigem Beschluss wurde die Sanierungsvariante «Optionen» genehmigt.

Vorgeschichte

Die ehemalige Scheune stammt aus dem 18. Jahrhundert und wurde letztmalig in den 80-iger Jahre total saniert. Seit 1986 wird das Gebäude als Restaurant, Gemeindesaal und Wohnung genutzt. Die Substanz des Gebäudes ist auch heute noch in einem guten Zustand. Handlungsbedarf bestand aber insbesondere in den Bereichen Haus- und Bühnentechnik, Ausstattung Küchenbereich und bezüglich Ambiente der Gaststube, Säali und Terrasse.

Der Schlossgutsaal mit Restaurant, zusammen mit dem Schlossgutplatz, dem Schlosspark und dem Schloss haben eine wichtige Bedeutung für die Münsinger Bevölkerung und haben einen hohen gesellschaftlichen Wert. Jedes Jahr finden daher zahlreiche Anlässe (ca. 220) im Schlossgutsaal statt. Viele der Anlässe werden zudem jeweils mit Speisen, Snacks und Getränken aus dem Restaurant bedient.

Im Jahr 2019 wurden von der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) Massnahmen für die Erhöhung der Personensicherheit gefordert, welche umgesetzt wurden. Dazu gehörte die Umsetzung eines zusätzlichen Fluchtweges. Dadurch dürfen sich seither 500 Personen im Saal aufhalten. Zu diesem Zeitpunkt wurden zudem in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege neue Fenster im Foyer / Treppe OG eingebaut.

Planungsphase

Ziel des Umbaus war es, der Münsinger Bevölkerung, den ortsansässigen Vereinen und dem lokalen Gewerbe eine professionelle Infrastruktur mit einem modernen und attraktiven Restaurant und grossem Saal zu bieten. Zudem sollen die umgebauten Räumlichkeiten auch anderen externen Nutzern zur Verfügung stehen und dadurch zusätzliche interessante Anlässe nach Münsingen holen. Der Gemeinderat beschloss deshalb den Umbau des Schlossgutsaales zusammen mit dem Restaurant zu planen. Aus den Erkenntnissen diverser Gespräche mit kantonalen Stellen und Fachpersonen zeigte sich, dass bei folgenden Arbeiten Handlungsbedarf bestand:

- Haustechnik insbesondere Elektro, Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär
- Gemeindesaal mit Office
- Restaurant im EG insbesondere Gaststube, Küche, Nebenräume
- WC-Anlagen im EG
- Allgemeine Räume: Neue Brandabschnitte für Fluchttreppenhaus West
- Ersatz der alten Beleuchtung

Es wurde anschliessend ein zweistufiges Planerauswahlverfahren durchgeführt und juriert. Die H + R Architekten AG aus Münsingen hat daraufhin den Auftrag für die Projektierung und Ausführung erhalten.

Sachverhalt

Bauphase / Umsetzung

Das geplante Umbauprojekt sah vier mögliche Sanierungsvarianten («Komplettsanierung», «Optionen», «Muss» und «Foyer/Saal/Toiletten») vor. Die Varianten wurde in einem Variantenvergleich ausführlich beschrieben. Der Gemeinderat entschied aufgrund einer Zustandsanalyse die Sanierungsmassnahmen auf das Notwendigste zu reduzieren. Er favorisierte und beantragte daher die Variante «Optionen», dadurch können die Sanierungsmassnahmen gezielt, und wo nötig ausgeführt werden. Das Parlament beschloss die Sanierungsvariante «Optionen» zusammen mit dem Investitionskredit am 16.11.2021.

Der geplante Umbau wurde vorgängig mit diversen Fachstellen, darunter auch die kantonale Denkmalpflege, beraten. Nach der Genehmigung des Investitionskredites am 16.11.2021 wurde die Sanierung des Schlossgut in Angriff genommen. Zusammenfassend wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Ersatz der Elektroinstallationen, Beleuchtung, Heizung, Lüftung, Kälteanlagen
- Ersatz Sanitärbereiche allgemein (WC-Anlage)
- Ertüchtigung Kücheneinrichtungen
- Baumassnahmen für feuerpolizeiliche Auflagen
- Ertüchtigung Fenster
- Ersatz Boden- und Wandbeläge
- Neuer Eingang Restaurant
- Faltwand und Windfang
- Bühnentechnik Optimierung und Ersatz
- Behindertentauglichkeit (Optimierung der Zugänge)
- Brandschutz

Zeitplan

Die Sanierung dauerte rund 5 Monate. Während dieser Zeit war das Restaurant geschlossen. Der Baustart mit Vorbereitungsarbeiten war Anfang Mai 2022. Am 30. Mai 2022 begann die Intensivbauphase. In den folgenden 5 Monaten wurde sehr intensiv im Gebäudeinnern saniert. Die gesamten Elektroinstallationen wurden zurückgebaut und ersetzt. Der Eingangsbereich und das Foyer wurden baulich angepasst und neu mit einer transparenten Trennwand ausgestattet. Die Toilettenanlage wurde komplett demontiert und anschliessend neu ausgebaut. Der Teilersatz der Lüftungsanlage, insbesondere in der Küche, sowie die komplexe Leitungsführung der Sanitär- und Heizungsleitungen war sehr anspruchsvoll. Für den Ersatz der Beleuchtung im Saal musste aufgrund der enormen Raumhöhe zudem ein Zwischenpodest erstellt werden.

Insgesamt waren die Sanierungsarbeiten innerhalb der vorgegebenen Frist, bedingt durch die Neueröffnung des Restaurants, sehr anspruchsvoll und intensiv. Dank der hervorragenden Bauleitung durch das Büro H + R Architekten AG und der Flexibilität und Einsatzbereitschaft der Unternehmer konnte das geplante Ziel erreicht werden.

Zusätzliche Aufwendungen

Bei der konkreten Ausarbeitung des Ausführungsprojekts sind einige zusätzliche Mängel zutage getreten, bei denen es Sinn machte, diese zu Zeitpunkt der Umbauphase zu beheben. Zudem wurde mit der damaligen neuen Pächterschaft die Küche überprüft, auch diese festgestellten Mängel wurden in der Bauphase behoben. Bei den zusätzlichen Aufwendungen handelte es sich insbesondere um folgende Arbeiten:

- Mehraufwand Abbrucharbeiten (Lüftung, Kälteanlage)
- Erschliessung des Gebäudes im Bereich der Hauptleitungen
- Baumeistarbeiten, Ergänzung Ausgleich Bodenbelag im Foyer
- Gerüst/Zwischenpodest im Dachstuhl
- Anpassung Kücheninstallation
- Arbeiten in Zusammenhang mit der Küche
- Zusätzliche Schreinerarbeiten
- Ersatz gesamte Schliessanlage
- Ersatz der Personenaufzüge an Stelle der geplanten Anpassungen der bestehenden Lifte
- Umsetzungsvorgaben aus Baubewilligungsverfahren (procap, Lebensmittelinspektorat usw.)

Gesamtbeurteilung / Nutzen

Die Sanierung des Schlossgutes konnte planmässig umgesetzt werden, so dass die neuen Pächter die Räumlichkeiten bereits im Herbst 2022 bezogen haben. Der Betrieb des Restaurants konnte, wie geplant, anfangs November 2022 aufgenommen werden. Das sanierte Restaurant mit den neuen Gerätschaften bewährte sich im täglichen Gebrauch sehr gut.

Die Gestaltung des Saales mit der neuen Beleuchtung und die Anpassungen der Bühnentechnik ist äusserst gut gelungen und die Bedürfnisse an ein modern ausgestattetes Restaurant und einem zeitgerecht ausgerüsteten Saal konnten optimal berücksichtigt werden.



Ausbruch Eingangsbereich



Ausbruch Gemeindesaal (Podest)



Kabel Elektroinstallationen



Ausbruch Sanitäranlage



Gemeindesaal mit neuer Beleuchtung



Sanierte Gaststube



Neuer Eingangsbereich



Sanierte WC-Anlagen



Sanierte Küche



Umgebautes Foyer

Finanzen

Projektkosten gemäss Kostenvoranschlag:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	136'150.00
BKP 2	Gebäude	CHF	3'027'448.00
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF	330'000.00
BKP 4	Umgebung	CHF	10'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	182'000.00
BKP 9	Ausstattung	CHF	28'000.00
MwSt. 7.7 %		CHF	285'947.00
Total Projektkosten BKP 1-9		CHF	3'999'545.00
Abzüglich Rundungsbetrag		CHF	-4'545.00
Bewilligter Investitionskredit		CHF	3'995'000.00

Effektive Projektkosten:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	123'853.15
BKP 2	Gebäude	CHF	3'572'722.14
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF	247'828.85
BKP 4	Umgebung	CHF	13'170.30
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	48'183.00
BKP 9	Ausstattung	CHF	86'234.05
Total Projektkosten BKP 1-9		CHF	4'091'991.49

Erläuterungen zu den Kostendifferenzen

- **BKP 1 / Vorbereitungsarbeiten**
Kosteneinsparung von rund CHF 12'300.00, da auf die Neuerschliessung der Liegenschaft verzichtet werden konnte.
- **BKP 2 / Gebäude**
Die Mehrkosten sind auf die zusätzlichen Aufwendungen (Siehe Begründung «Zusätzliche Aufwendungen») zurückzuführen. Die Kosten entstanden insbesondere im Bereich der Küchensanierung und auch aufgrund der Erstellung von zwei neuen Liften.
- **BKP 3 / Betriebseinrichtungen**
Aufgrund von Vergabeerfolgen konnten Kosten in Höhe von rund CHF 82'000.00 eingespart werden.
- **BKP 4 / Umgebung**
Während der Bauphase wurde die Pflasterung im Eingangsbereich zum Saal angepasst, weshalb es zu einer Kostenüberschreitung von rund CHF 3'200.00 kam.
- **BKP 5 / Baunebenkosten**
Im Kostenvoranschlag wurde eine Reserve von CHF 140'000.00 eingeplant. Diese wurde in der Bauphase jedoch nicht benötigt.
- **BKP 9 / Ausstattung**
Es wurde zusätzliches Mobiliar, wie 3 Sonnenschirme und neue Klappische im Saal beschaffen. Diese Anschaffungen waren im Kostenvoranschlag nicht vorgesehen.

Förderbeiträge Lotteriefonds und Förderteam

Der Lotteriefonds unterstützt die Sanierung mit einem Betrag von **CHF 765'700.00** (Regierungsratsbeschlusses Nr. 1329 vom 14.12.2022). Die definitive Abrechnung erfolgte am 24.07.2024 und der Betrag wurde am 30.07.2024 vom Lotteriefonds auf das Konto der Gemeinde Münsingen überwiesen. Das Förderteam für Stromeffizienz unterstützt die Sanierung zudem mit einer Rückvergütung von **CHF 4'809.38**.

Der Gesamtkredit von CHF 3'995'000.00 wurde mit Ausgaben von CHF 4'091'991.49 um CHF 96'991.49 oder 2.4 % überschritten.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

- 1. Die Gesamtinvestitionen von brutto CHF 4'091'991.49 gemäss Kreditabrechnung zu Lasten des Investitionskontos 0292.5040.05 und die Überschreitung des bewilligten Gesamtkredites von CHF 96'991.49 werden zur Kenntnis genommen (Beträge inkl. MWST).**
- 2. Die Förderbeiträge von total CHF 770'509.38 und damit eine Nettoinvestition von CHF 3'321'482.11 werden zur Kenntnis genommen (Beiträge inkl. MWST).**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin