

GEMEINDEINFO 1/11



Wettbewerbsgewinner Projekt Neubau Dorfstrasse 57



Leimer Tschanz Architekten FH

Wie bereits angekündigt findet am

Montag, 28. Februar 2011, 20.00 Uhr

in der Mehrzweckhalle Vinelz eine ausserordentliche Gemeindeversammlung statt.

Projektierungskredit CHF 140'000.00 Annexbau Mehrzweckhalle, Beratung und Beschlussfassung

Vorgeschichte in Kürze

Im Gemeindeinfo 2/10 wurde die Vorgeschichte, welche schlussendlich zu einem Projektwettbewerb geführt hat, ausführlich erläutert. An dieser Stelle deshalb lediglich eine kurze Zusammenfassung:

Seit längerer Zeit wurde eine definitive Lösung für die Unterbringung des Werkraumes der Schule gesucht. Dieser ist heute im ehemaligen Laden der Käserei eingemietet. Überlegungen, wonach der Werkraum ins Gemeindebauernhaus oder als Anbau an das Gemeindehaus realisiert werden könnte, haben sich als nicht zweckdienlich erwiesen.

Somit reifte der Gedanke, an Stelle des heutigen Kleinbauernhauses Dorfstrasse 57 einen Neubau zu erstellen. Neben dem benötigten Werkraum sollte dieser Neubau zudem einen Gemeindesaal mit Office, Platz für die Spielgruppe sowie eine Gemeindegarage und eine zentrale Holzschneitzelheizung beinhalten.

Das am gewünschten Standort stehende Kleinbauernhaus ist im Bauinventar der Gemeinde als erhaltenswert eingestuft. Eine Abbruchbewilligung benötigt die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege. Diese stellte eine Abbruchbewilligung jedoch nur unter der Auflage in Aussicht, dass für den Neubau ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben wird. Die Kosten des Wettbewerbes tragen zu je 1/3 die Gemeinde, die Kantonale Denkmalpflege sowie der Berner Heimatschutz.

Architekturwettbewerb

Aufgrund des vordefinierten Raumprogrammes wurden die 3 ortsansässigen Architekten bzw. ihre Büros zur Teilnahme eingeladen:

- Leimer und Tschanz, Biel
- Messner Hartig Architekten Vinelz / Biel
- Sollberger Bögli AG, Biel

Termingerecht sind bis Ende Januar drei vollständige Projektbeiträge anonym eingereicht worden.

Anlässlich einer ganztägigen Sitzung hat sich das Beurteilungsgremium mit der Wahl des Wettbewerbsgewinners auseinandergesetzt.



Beurteilungsgremium

v.l.n.r. Stephan Spycher (Gemeindeverwalter), Nigg Ziegelmüller (Gemeinderat), Rita Bloch (Gemeindepräsidentin), Simon Schudel (Bauberater Berner Heimatschutz), Walter Rey (Bauberaterobmann Berner Heimatschutz Regionalgruppe Biel-Seeland), Rolf Weber (Kantonale Denkmalpflege), Heinz P., Pieri (Ortsplaner), Peter Bergmann (Architekt HTL/SIA).

Die Wahl fiel schlussendlich auf das Projekt „Kasimir“ des Büros Leimer Tschanz Architekten. Der Weg zum Entscheid ist in einem umfassenden Bericht ausführlich dokumentiert. Dieser Bericht wie auch die 3 eingereichten Projekte werden öffentlich ausgestellt. Jedermann ist herzlich zur Besichtigung eingeladen.

Ausstellung der Projekteingaben 21. – 25. Februar 2011 Gemeindeverwaltung

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do	10.00 – 11.30 / 14.00 – 16.00
Mi	14.00 – 18.30
Fr	10.00 – 11.30

oder nach telefonischer Vereinbarung.

Projektierungskredit

Nachdem der Sieger feststand, hatte dieser innerhalb einer Woche die Projektierungskosten zu errechnen. Aufgrund einer ersten Schätzung werden sich die Anlagekosten auf rund CHF 2 – 2,5 Mio belaufen. Der definitive Kreditbetrag steht erst bei Vorliegen der einzelnen Kostenvoranschläge (Abbruch, Gebäudekosten, Einrichtungen, Umgebung, Baunebenkosten, Ausstattung) fest.

Anhand der Grobkostenschätzung sowie den eingeholten Offerten von Bau-, Elektro- sowie Heizungsingenieuren belaufen sich die Projektierungskosten für den Neubau (inklusive Nebenkosten) auf CHF 140'000.00. Diese setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

Architekt	104'000.00
Bauingenieur	8'400.00
Elektroingenieur	6'810.00
Heizungsingenieur	4'000.00
Mwst 8%	9'857.00
Nebenkosten (Pläne etc.)	7'020.00
Total gerundet	140'000.00

Wärmeverbund

Im Neubau ist eine zentrale Holzschnitzelheizung vorgesehen. Sofern der Neubau realisiert werden kann, sollen die benachbarten Gemeindeliegenschaften (Halle, Bauernhaus, Gemeindehaus) ebenfalls mit Wärme aus der Heizzentrale versorgt werden. Damit könnten jährlich über 20'000 l Heizöl kompensiert und etliches an Strom für die Warmwasseraufbereitung eingespart werden. Zudem könnten so auf anstehende Sanierungsarbeiten im Bauernhaus (Ölschalenbrenner mit Heissluft) sowie im Gemeindehaus (erdverlegter Heizöltank muss ersetzt werden) verzichtet werden. Die Berechnungen gehen von jährlich rund 300 Schüttn Metern Holzschnitzel aus. Hauptsächlich werden diese vom Hackplatz geliefert. Der Rest kann aus dem eigenen Wald bezogen werden.

Finanzierung

Die Finanzierung kann erst genau bei Vorliegen der effektiven Kosten, d.h. nach Eingang der Kostenvoranschläge berechnet werden. Der Gemeinderat hat sich mit der Finanzierung des Projektes jedoch schon intensiv auseinander gesetzt. Dabei wurden folgende Überlegungen angestellt:

Unterhaltskosten:

Gebäudeunterhalt sollte in den ersten Jahren nach Fertigstellung kaum anfallen. Dagegen werden Hauswartskosten für die Gebäudereinigung und den Unterhalt der Heizzentrale anfallen.

Löhne	7'000.00
Strom	1'500.00
Wasser / Abwasser / Kehricht	2'000.00
Reinigungsmaterial	500.00
Total	11'000.00

Diese Kosten sollten zum Teil durch zu erwartende Mieterträge (Hochzeitsapéros, Familienfeiern etc.) kompensiert werden. Der

Restbetrag kann in der laufenden Rechnung der Gemeinde aufgefangen werden.

Kapitalkosten / Abschreibungen

Etwas schwieriger gestaltet sich die Berechnung der Finanzierung. Geht man von einem Kapitalbedarf von CHF 2 Mio und einem Zinssatz von 2% aus, so betragen die jährlichen Zinskosten (durch die Abschreibungen nehmen die Zinskosten jährlich ab) maximal CHF 40'000.00.

Gleichzeitig können jedoch die Mietzinszahlungen für die Benützung des Pfarrspychers durch die Vereine, die Miete des Ladenlokals sowie den Beitrag an die Spielgruppe „Spatzennäscht“ eingespart werden.

Zinsen Fremdkapital	40'000.00
./ Beitrag Pfarrspycher	1'500.00
./ Werkraum	9'600.00
./ Beitrag Spielgruppe	3'600.00
Nettobelastung	25'300.00

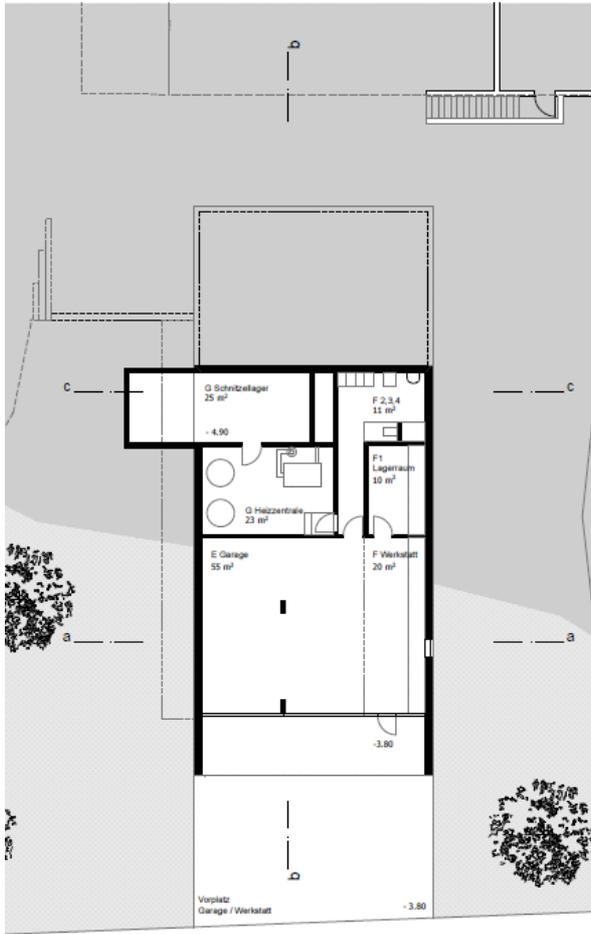
Diese Belastung nimmt jährlich ab, da die Abschreibungen wie Amortisationen gehandhabt werden (je mehr der Gebäudewert durch die Abschreibungen abnimmt, desto kleiner wird der Zinsaufwand, welcher dem Gebäude belastet wird).

Abschreibungen

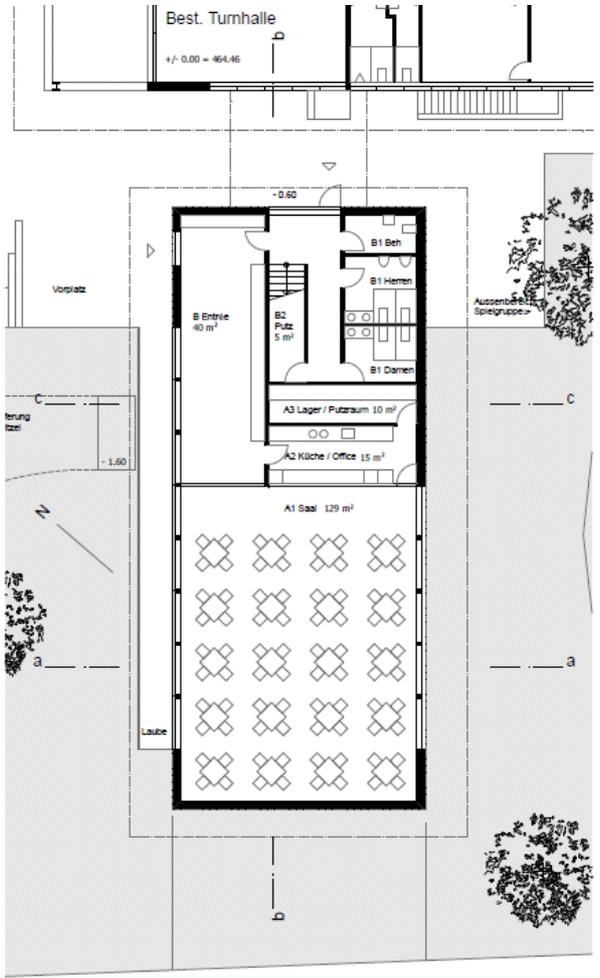
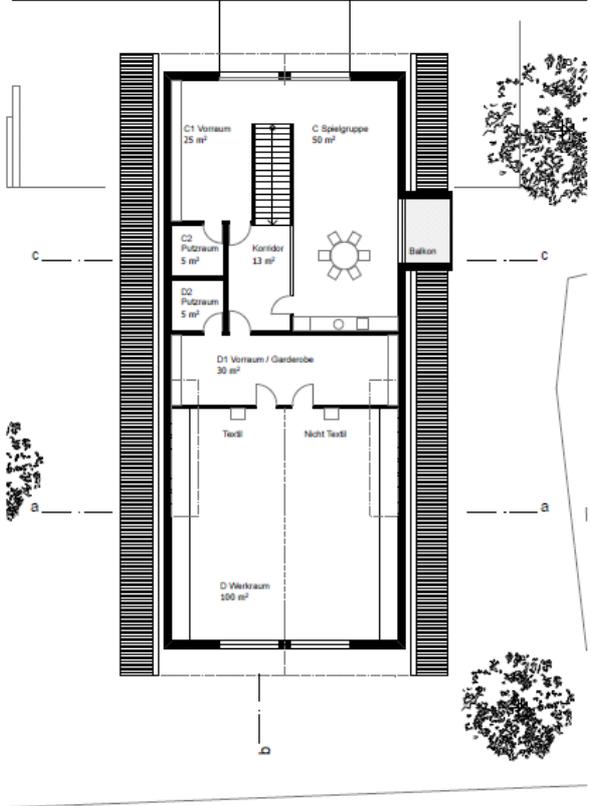
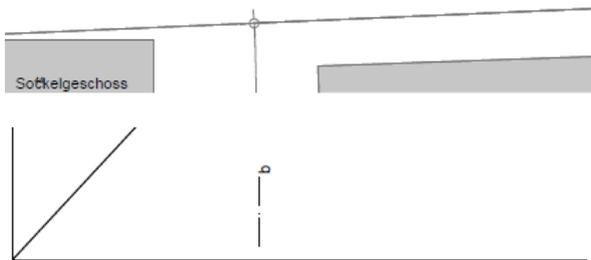
Nach heutigem Rechnungsmodell HRM (Harmonisiertes Rechnungsmodell) ist das Gebäude zwingend mit 10% vom Restwert abzuschreiben. Dies würde zu Abschreibungen von CHF 200'000.00 im 1. Jahr führen. In diesem Falle müsste die Steueranlage um 2 Steuerzehntel erhöht werden (1 Anlagezehntel • CHF 90'000.00).

Im Jahre 2014 wird das Rechnungsmodell auf HRM2 umgestellt. Anstelle der degressiven Abschreibungsmethode wird neu auf die Lebensdauer des abzuschreibenden Objektes abgestützt. Bei einem Gebäude sind dies 33 Jahre, was zu einem Abschreibungssatz von 3.03% führt. Dies wiederum hätte zur Folge, dass die jährlichen Abschreibungen nur noch rund CHF 60'000.00 betragen würden. In diesem Falle könnte die Steueranlage unverändert beibehalten werden.

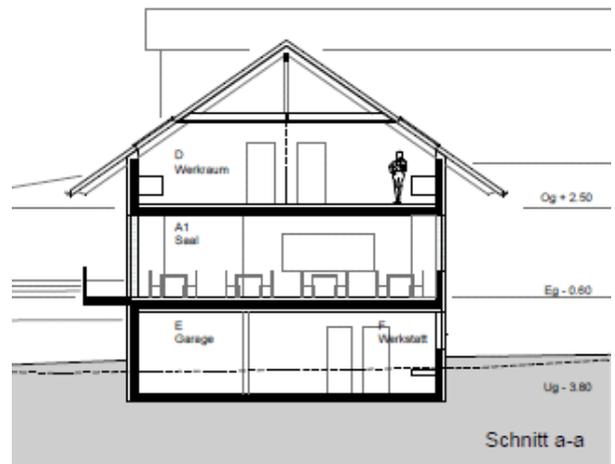
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Projektierungskredit von CHF 140'000.00 für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes an der Dorfstrasse 57 zuzustimmen.



Dorfstrasse



Dorfstrasse



Schnitt a-a