

Botschaft

des Gemeinderats an
die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger
der Einwohnergemeinde Belp

Ausserordentliche Versammlung der Einwohnergemeinde Belp

Donnerstag, 21. März 2024, 19.30 Uhr
Dorfzentrum Belp, Aaresaal, Dorfstrasse 30

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Sie sind herzlich eingeladen, an der Gemeindeversammlung vom **Donnerstag, 21. März 2024, 19.30 Uhr**, im Dorfzentrum Belp, Aaresaal, Dorfstrasse 30, teilzunehmen.

Gemäss Publikation im Anzeiger Gürbetal | Längenberg | Schwarzenburgerland werden den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Belp folgende

GESCHÄFTE / TRAKTANDEN

zur Beschlussfassung unterbreitet:

Traktandum 1: Ersatzneubau Kindergarten Kefigässli	3 – 11
Genehmigung Verpflichtungskredit	
Traktandum 2: Teilsanierung Jugendhaus	12 – 18
Genehmigung Verpflichtungskredit	
Traktandum 3: Verschiedenes, Orientierungen	19
Stellungnahme Geschäftsprüfungskommission	19

Auflage

Die Unterlagen zu den Traktanden liegen 30 Tage vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung Belp, Bereich Präsidiales, Gartenstrasse 2, öffentlich auf.

Rechtsmittel

Allfällige Beschwerden gegen gefasste Beschlüsse sind innert 30 Tagen nach der Gemeindeversammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen, einzureichen.

Stimmrecht

Stimmberechtigt sind alle Schweizer Bürgerinnen und Bürger ab 18 Jahren, die seit mindestens drei Monaten Wohnsitz in der Gemeinde Belp haben.

Hinweis

Ergänzende Unterlagen finden Sie unter www.belp.ch oder können direkt bei der Gemeindeverwaltung Belp eingesehen werden.

Traktandum 1

Ersatzneubau Kindergarten Kefigässli

Genehmigung Verpflichtungskredit

Referent: Gemeindevizepräsident Stefan Neuenschwander

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der Ersatzneubau Kindergarten Kefigässli ist aufgrund seines desolaten Zustands wichtig und dringend. Aufgrund der noch ungeklärten Zukunft des Areals hinter dem Dorfschulhaus soll in einen mobilen Kindergarten investiert werden. Mobil heisst nicht provisorisch. Der Vorteil des beantragten Objekts liegt darin, dass es künftig in ein anderes Quartier verschoben werden kann, wenn Bedarf dafür besteht.

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, möglichst zeitnah einen neuen Kindergarten bereitstellen zu können.

AUSGANGSLAGE

Der Kindergarten Kefigässli wurde im Jahr 1965 erbaut. Er entspricht nicht mehr den aktuellen räumlichen Anforderungen, und das Gebäude hat seine Nutzungsdauer erreicht. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, die Planung für einen Ersatzneubau zu initiieren, und der Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit zur Genehmigung vorzulegen.

PROJEKTBSCHRIEB

Standort

Während der Projektierung wurde deutlich, dass ein eingeschossiger Ersatzneubau am aktuellen Standort des Kindergartens (Kefigässli 9) ohne ein Näherbaurecht nicht umsetzbar ist. Daher ist der geplante Ersatzneubau auf dem Schlossareal (Parzelle Nr. 28) vorgesehen, direkt neben dem Tennisplatz. Dieser Standort liegt im Ortsbilderhaltungsgebiet und grenzt unmittelbar an das Schloss. Vorabklärungen mit der Denkmalpflege sind erfolgt. Der ausgewählte Standort neben dem Tennisplatz wurde positiv bewertet und als bewilligungsfähig bezeichnet.

Raumprogramm

Das Raumprogramm wird entsprechend dem Bedarf einer Kindergartenklasse erstellt und orientiert sich an den Kantonalen Vorgaben eines Basisstufen-Klassenraums. Obwohl die Gemeinde Belp im Dorfkern aktuell keine Basisstufe (Kindergarten – 2. Klasse) führt, soll das Raumprogramm kompatibel sein mit dieser Unterrichtsform.

Fassade / Materialisierung

Die Holzfassade ist modular strukturiert. Zwischen den Modulen ist sie mit einer Holzschalung versehen. Die gesamte Fassade ist mit einer deckenden Lasur gestrichen. Als Sonnenschutz sind Ausstellmarkisen aus Stoff vorgesehen, die von innen elektrisch gesteuert werden können.

Gestaltung Innenräume

Die Innenräume zeichnen sich durch den Einsatz von Holzmodulen aus. Die Konstruktion der Module ist in Form der Stützen, Wandfüllungen und der Rippendecke sichtbar und prägt den Raum. Die konstruktiven Wandoberflächen sind gleichzeitig die sichtbaren Oberflächen und bestehen aus Dreischichtplatten. Die technischen Installationen, darunter Elektro-, Sanitär- und teilweise Heizungsinstallationen, sind grösstenteils sichtbar verlegt.

Der Hauptraum mit integrierter Küche wie auch der Gruppenraum sind dreiseitig mit einer Sitzbank ausgestattet. Die Garderobe bietet einen freien Raum und ermöglicht dank der peripheren Anordnung zusätzlichen Platz für Aktivitäten.

Modulbau

Die technischen Einrichtungen, Einbauten und Trennwände ermöglichen einen späteren Umzug des Kindergartens. Dies führt zu höheren Erstellungskosten, reduziert jedoch potenzielle Aufwände und Kosten im Falle eines Umzugs erheblich. Die mobile Lösung führt zu Mehrkosten von CHF 60'000. Die individuellen Module wurden auf ein transportfähiges Mass definiert.

Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik ist auf das erforderliche Minimum reduziert, wobei auf mechanische Lüftung und Kühlung verzichtet wurde. Die Beheizung erfolgt durch eine im Technikraum vollständig integrierte Luft-Wärmepumpe. Die Photovoltaik-Anlage (PV) ist auf einer Metallkonstruktion auf dem Flachdach angebracht und dient gleichzeitig als Vordach. Dank der zweiseitigen Ausrichtung der Module bleibt die Funktionalität der PV-Anlage auch bei einem möglichen Umzug des Gebäudes erhalten. Der Anschluss an die Nahwärmeversorgung wurde geprüft und wegen der Wirtschaftlichkeit verworfen. Für die künftige mobile Nutzung ist eine autarke Heizung wesentlich.

PÄDAGOGISCHE WÜRDIGUNG

Die Schulleitung Dorf und eine Kindergartenlehrperson wurden in den Planungsprozess einbezogen und konnten sich bei der Erarbeitung des Raumkonzepts einbringen.

Das vorliegende Projekt hat von Anfang an überzeugt und besticht aus Sicht der Abteilung Familie und Bildung mit dem passenden Raumkonzept. Mit flexibler Möblierung kann der Raum vielfältig eingerichtet werden. Es gilt aus pädagogischer Sicht darauf hinzuweisen, dass Raum ein wesentliches Element ist, damit die Unterrichtskultur und das Unterrichtskonzept auch gelebt werden können. Schülerinnen und Schüler brauchen Platz. Dies beugt auch Konfliktsituationen vor.

Die gewählte Raumeinteilung entspricht dem heutigen Unterrichtskonzept. Öfters sind zwei Lehrpersonen (eine in einer Kleingruppe / eine im Einzelsetting) im Kindergarten zeitgleich am Unterrichten.

Eine schnelle Realisierung ist aus diesen Gründen sowie wegen des schlechten Zustandes des Kindergartens Kefigässli aus Sicht der Schulen Belp unabdingbar.

KOSTEN UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Verpflichtungskredit

Der Verpflichtungskredit leitet sich aus dem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 %) ab und gliedert sich nach Baukostenplan BKP 1 – 9 wie unten aufgeführt:

- Vorbereitungsarbeiten	CHF	32'500.–
- Gebäude	CHF	1'077'000.–
- Betriebseinrichtungen	CHF	5'000.–
- Umgebung	CHF	140'000.–
- Baunebenkosten	CHF	74'500.–
- <u>Ausstattung</u>	CHF	9'500.–
Zwischentotal 1	CHF	1'338'000.–
- PV-Anlage	CHF	81'500.–
- <u>Abbruch Kindergarten Kefigässli</u>	CHF	54'050.–
Zwischentotal 2	CHF	1'473'550.–
- <u>Bauliche Anpassungen Aussenanlagen</u>	CHF	15'000.–
Total Baukosten inkl. Abbruch und PV-Anlage (inkl. MWST 8.1 %)	CHF	1'488'550.–
Total KV, gerundet	CHF	1'490'000.–

(Preisstand: 1. April 2023 = 113.7 %, Index: bfs, espace Mittelland (BE, FR, SO, NE, JU) Hochbau, Oktober 2020 = 100).

Der Gemeinderat hat in eigener Kompetenz einen Projektierungskredit von CHF 155'000 (inkl. MWST) beschlossen, der im vorliegenden Verpflichtungskredit enthalten ist. Damit wurde die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag finanziert. Die Abrechnung dieses Betrags erfolgt im Rahmen des Gesamtkredits.

Gemäss Abklärungen der Verwaltung und des beauftragten Architekturbüros sind für die Sanierung keine Kantonsbeiträge zu erwarten. Für die PV-Anlage beträgt die KEV-Einmalvergütung¹ voraussichtlich CHF 12'000.

Finanzielle Auswirkungen

Gemäss kantonaler Gemeindeverordnung sind Schulanlagen aktuell innerhalb von 25 Jahren abzuschreiben, was CHF 59'600 pro Jahr entspricht. Die kalkulatorischen Zinsen betragen im Durchschnitt pro Jahr CHF 22'400 (Zinssatz: 3 %). Es sind keine wesentlichen zusätzlichen Betriebskosten zu erwarten. Im Gegenteil: Das neue Gebäude sowie die Installation einer PV-Anlage werden die Betriebskosten reduzieren. Die Investition ist finanziell ohne Steuererhöhung tragbar. Zum Vergleich: Ein Steueranlagezehntel beträgt rund 1,97 Mio. Franken. Zu beachten ist, dass mit Ausnahme der technischen Einrichtungen (Beamer, Leinwand und Lautsprecher) für den neuen Kindergarten noch keine weitere Möblierung/Ausstattung im Verpflichtungskredit berücksichtigt ist. Diese sind in der Erfolgsrechnung 2025 im Schulbudget vorzusehen.

TERMINE / VERFAHREN

Nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch die Gemeindeversammlung wird die Planungsphase Submission, Ausführung und das Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Bestenfalls kann der Neubau im Frühling/Sommer 2025 realisiert werden. Somit kann der Umzug vom Kindergarten Kefigässli 9 in das neue Gebäude voraussichtlich zum Schulbeginn im Herbst 2025 erfolgen.

¹ Kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) für Ökostrom (Instrument des Bundes zur Förderung der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien)

STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Der derzeitige Kindergarten beim Kefigässli aus dem Jahr 1965 muss dringend ersetzt werden, weil er den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und nicht sanierungsfähig ist. Der aktuelle Standort auf der Parzelle Nr. 813 bietet jedoch nicht ausreichend Platz, um die betrieblichen Anforderungen zu erfüllen. Daher ist der neue Kindergarten auf dem Schlossareal neben dem Tennisplatz geplant.

Die Gemeinde Belp setzt auf dezentrale Kindergärten in den Quartieren, wo die Kinder zuhause sind. Das bedingt in der Infrastruktur eine gewisse Flexibilität. Deshalb hat sich der Gemeinderat für einen mobilen Kindergarten entschieden.

Der Gemeinderat hat im Sinne der Kosteneffizienz Vorgaben zum Raumprogramm gemacht. So soll die Minimalfläche für die Basisstufe gebaut, aber nicht überschritten werden. Die Investitionskosten für die PV-Anlage sind bewusst separat ausgewiesen. So kann die Gemeindeversammlung darüber befinden, ob diese Technologie angewendet werden soll.

In Anbetracht des erheblichen Investitionsbedarfs in die Belper Schulanlagen erachtet der Gemeinderat es als sinnvoll, kleinere Projekte wie den Ersatz des Kindergartens Kefigässli voranzutreiben, da sich die grösseren Vorhaben noch in der Planungsphase befinden.

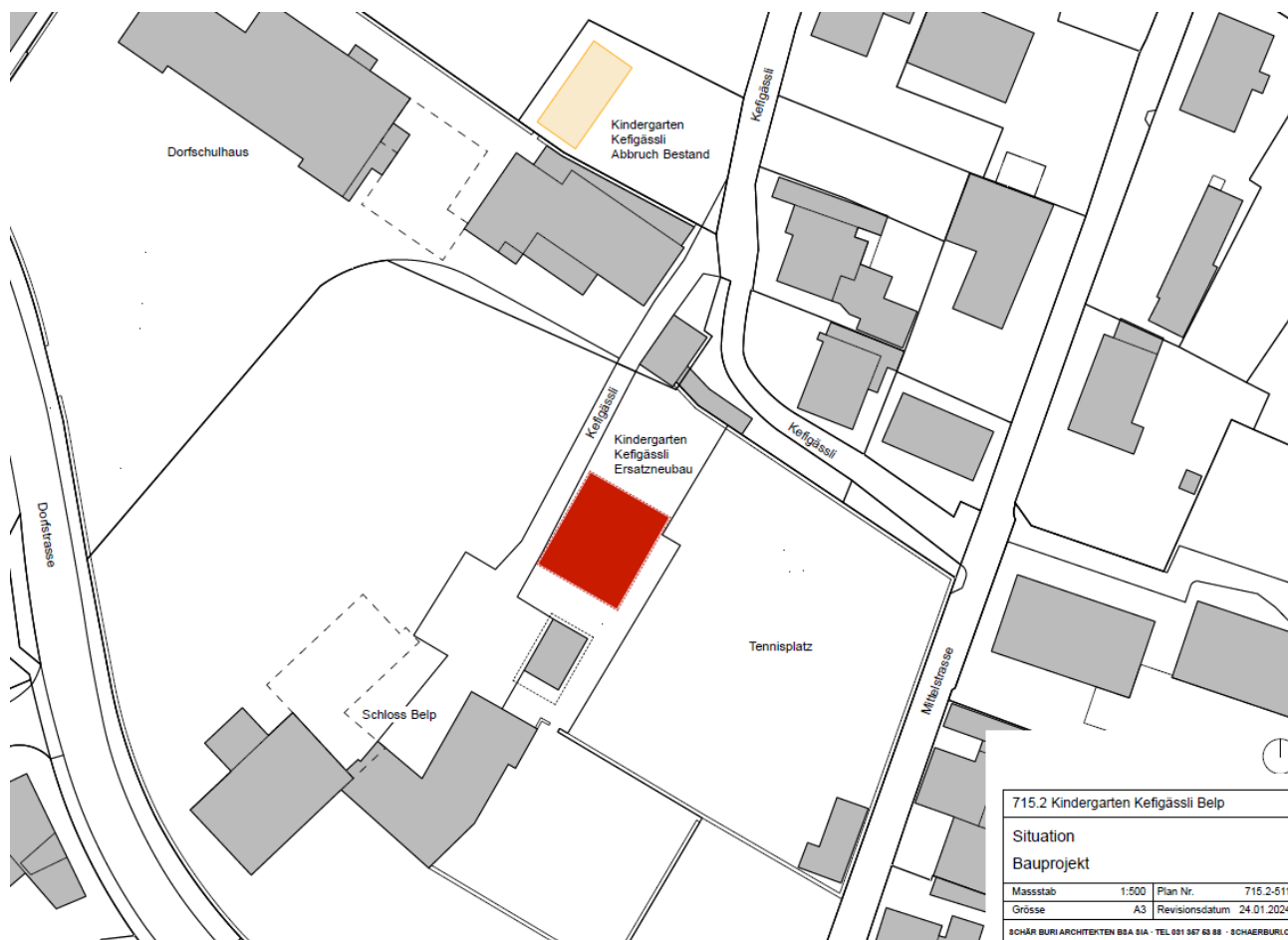
Die Investitionskosten sind mit anderen Kindergärten in der Region verglichen worden. Der hier beantragte Kredit bewegt sich im Rahmen der verglichenen Objekte.

ANTRAG DES GEMEINDERATS

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf seine Ausführungen und Artikel 35 lit. e der Gemeindeordnung, folgenden **Beschluss** zu genehmigen:

1. Dem Ersatzneubau des Kindergartens Kefigässli wird zugestimmt.
2. Der erforderliche Verpflichtungskredit von CHF 1'490'000 (inkl. MWST) wird genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

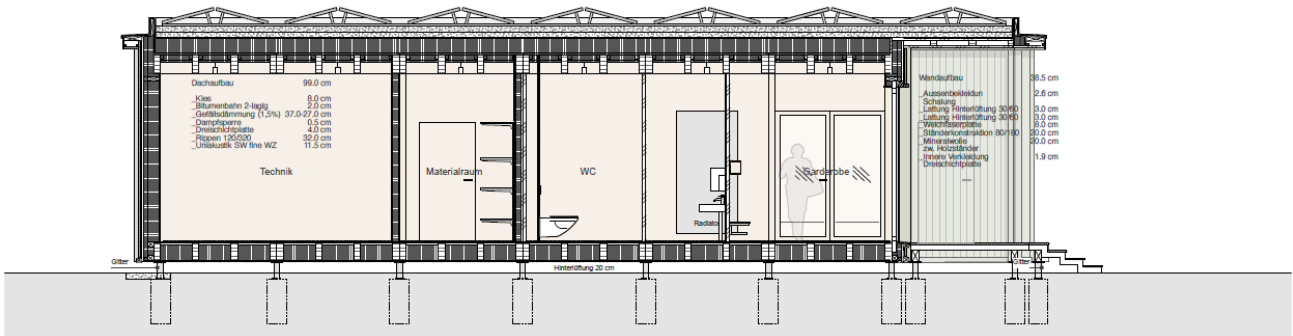
Anhang



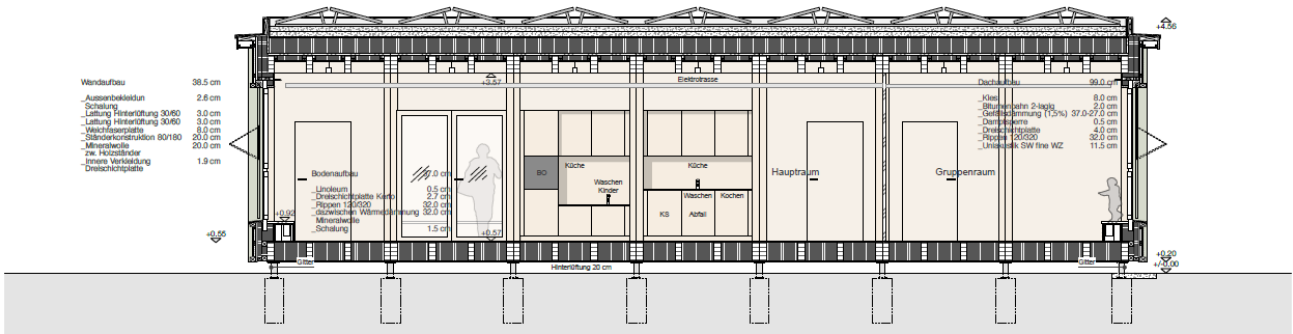
Situation



Situation

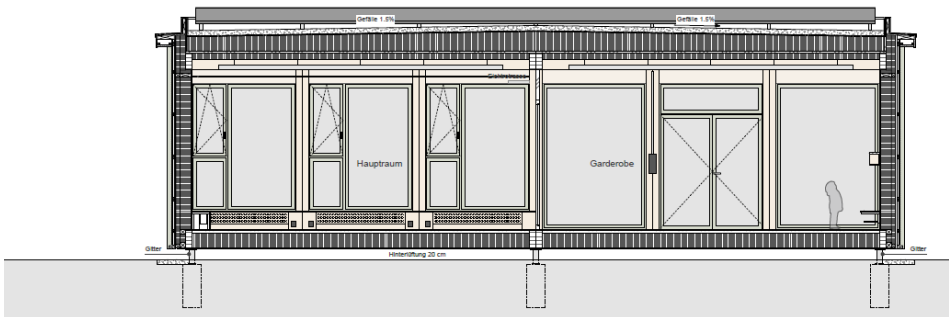


Längsschnitt A-A

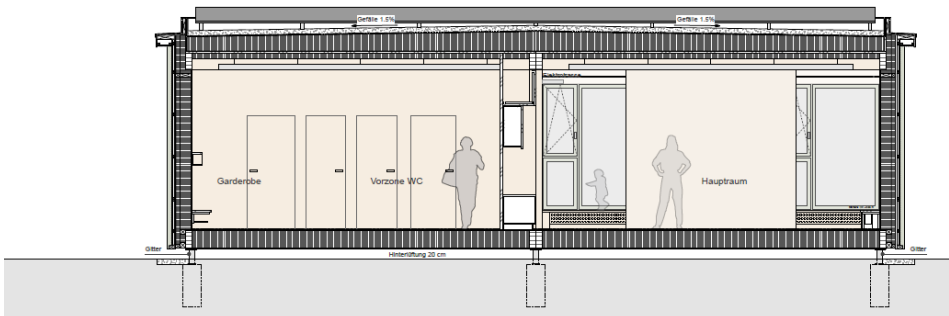


Längsschnitt B-B

Längsschnitte



Querschnitt D-D



Querschnitt E-E

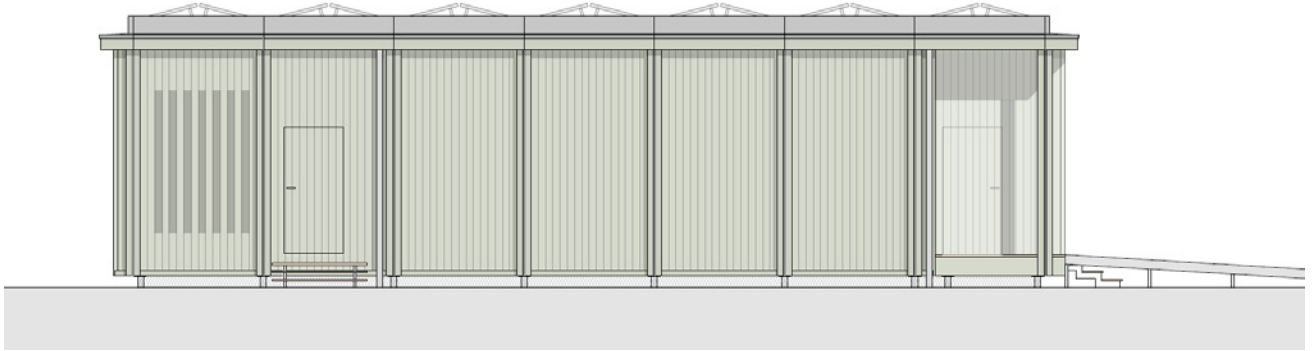
Querschnitt



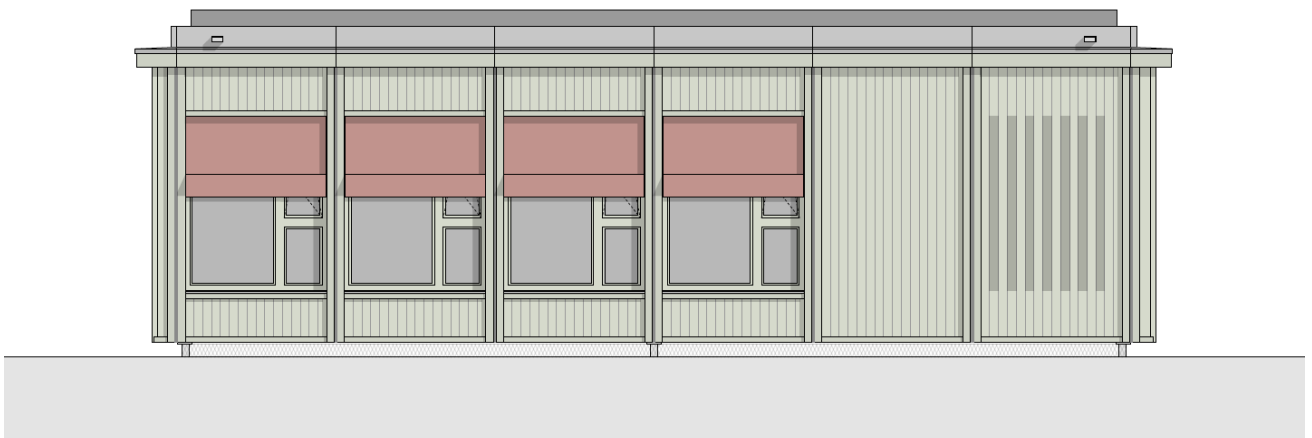
Fassade Nordwest



Fassade Nordost



Fassade Südost



Fassade Südwest

Traktandum 2

Teilsanierung Jugendhaus

Genehmigung Verpflichtungskredit

Referent: Gemeindevizepräsident Stefan Neuenschwander

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Belper Jugendhaus befindet sich an guter Lage und bietet den Jugendlichen wie auch den Mitarbeitenden der Kinder- und Jugendfachstelle angepasste Bedingungen. Daran soll nichts geändert werden.

Vorliegender Antrag betrifft den Werterhalt der Liegenschaft in klassischem Sinne, indem eine Teilsanierung geplant worden ist und hier erläutert wird.

AUSGANGSLAGE

Das Jugendhaus, erbaut im Jahr 1895, ist von der Kantonalen Denkmalpflege im Bauinventar des Kantons Bern als erhaltenswertes Objekt eingestuft. Beim Jugendhaus handelt es sich um einen zeittypischen Riegbau mit spätklassizistischem Volumen, welcher zusammen mit dem Gebäude Muristrasse 2 ein ortsbildprägendes Ensemble bildet.

Die letzte Renovation fand im Jahr 1988 statt. Seit diesem Zeitpunkt nutzt die Kinder- und Jugendfachstelle Belp die Räumlichkeiten im Erd- und im ersten Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist der Spielgruppe Bäremani des Elternvereins Belp vermietet.

Die vorgesehene Teilsanierung beinhaltet Massnahmen am Dach, an der Fassade, an der Haustechnik und im Brandschutzbereich. Die Kantonale Denkmalpflege wurde in die Vorarbeiten miteinbezogen.

Während der Teilsanierung bleibt die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Kinder- und Jugendfachstelle Belp im Erd- und ersten Obergeschoss sowie der Spielgruppe Bäremani im Dachgeschoss gewährleistet.

PROJEKTBE SCHRIEB

Anpassungen Grundriss

Durch die Schaffung eines neuen Zugangs an der Ostfassade und den Einbau einer Treppe ins erste Obergeschoss werden die Fluchtwegnormen erfüllt. Gleichzeitig entsteht ein Raum für die neue Wärmezeugung.

Dach

Das Dach wird mit einer Wärmedämmung und einer PV-Anlage (Indachanlage) versehen. Dies erfordert den Ersatz der Dachuntersichten sowie der Ort- und Traufläden.

Fassade

Reparaturarbeiten sind an der Riegkonstruktion, den Balkonbrüstungen und an der Holzfassade geplant. Das gesamte Gebäude wird neu gestrichen. Die Fenster und Aussentüren mit Fensterläden werden erneuert. Die Absturzsicherung wird durch die Montage von Metallstangen gewährleistet. Aufgrund der sichtbaren Riegkonstruktion ist eine Aussendämmung des Gebäudes nicht möglich. Die energetische Sanierung soll zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Innensanierung abgeschlossen werden.

Haustechnik

Die bestehende Ölheizung wird durch eine innenliegende Luftwärmepumpe ersetzt. Ein Anschluss an die Nahwärmeversorgung Dorf wurde geprüft. Es besteht jedoch keine Möglichkeit, das Gebäude an das Netz der Energie Belp AG anzuschliessen. Die elektrischen Installationen werden entsprechend angepasst. Geringfügige Änderungen sind im WC des Obergeschosses geplant.

KOSTEN UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Verpflichtungskredit

Der Verpflichtungskredit leitet sich aus dem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 %) ab und gliedert sich wie unten aufgeführt:

- Vorbereitungsarbeiten	CHF	8'500.–
- Baubewilligungsverfahren	CHF	3'500.–
- Ausschreibungen/Ausführungsplanung/Bauleitung	CHF	49'500.–
- Sanierung Gebäude	CHF	452'400.–
- Photovoltaikanlage 35kWp	CHF	98'400.–
- Luftwasserwärmepumpe	CHF	65'000.–
- Umgebung	CHF	15'000.–
- Baubewilligung	CHF	5'500.–
- Baunebenkosten	CHF	2'200.–
Total, inkl. MWST	CHF	700'000.–

(Preisstand: 1. April 2023 = 113.7 %, Index: bfs, espace Mittelland (BE, FR, SO, NE, JU) Hochbau, Oktober 2020 = 100).

Der Gemeinderat hat in eigener Kompetenz einen Projektierungskredit von CHF 26'500 (inkl. MWST) beschlossen, der im vorliegenden Verpflichtungskredit enthalten ist. Damit ist die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag finanziert worden. Die Abrechnung dieses Betrags erfolgt im Rahmen des Gesamtkredits.

Gemäss Abklärungen der Verwaltung und des beauftragten Architekturbüros sind für die Sanierung keine Kantonsbeiträge zu erwarten. Für die PV-Anlage beträgt die KEV-Einmalvergütung voraussichtlich CHF 15'000.

Finanzielle Auswirkungen

Gemäss kantonaler Gemeindeverordnung sind solche Hochbauten innerhalb von 33 1/3 Jahren abzuschreiben, was CHF 21'000 pro Jahr entspricht. Die kalkulatorischen Zinsen betragen im Durchschnitt pro Jahr CHF 10'500 (Zinssatz: 3 %). Es sind keine wesentlichen zusätzlichen Betriebskosten zu erwarten. Im Gegenteil: Der Heizungsersatz, die vorgesehene Wärmedämmung des Daches sowie die Installation einer PV-Anlage werden die Betriebskosten reduzieren. Die Investition ist finanziell ohne Steuererhöhung tragbar. Zum Vergleich: Ein Steueranlagezehntel beträgt rund 1,97 Mio. Franken.

TERMINE / VERFAHREN

Nach Genehmigung des Verpflichtungskredits durch die Gemeindeversammlung wird die Planungsphase Submission, Ausführung und das Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Bestenfalls kann im Frühling 2025 mit den Arbeiten gestartet werden.

STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Angesichts des erheblichen Investitionsbedarfs bei den gemeindeeigenen Liegenschaften ist es sinnvoll, kleinere Projekte wie die Teilsanierung des Jugendhauses voranzutreiben, während sich grössere Vorhaben noch in der Planungsphase befinden.

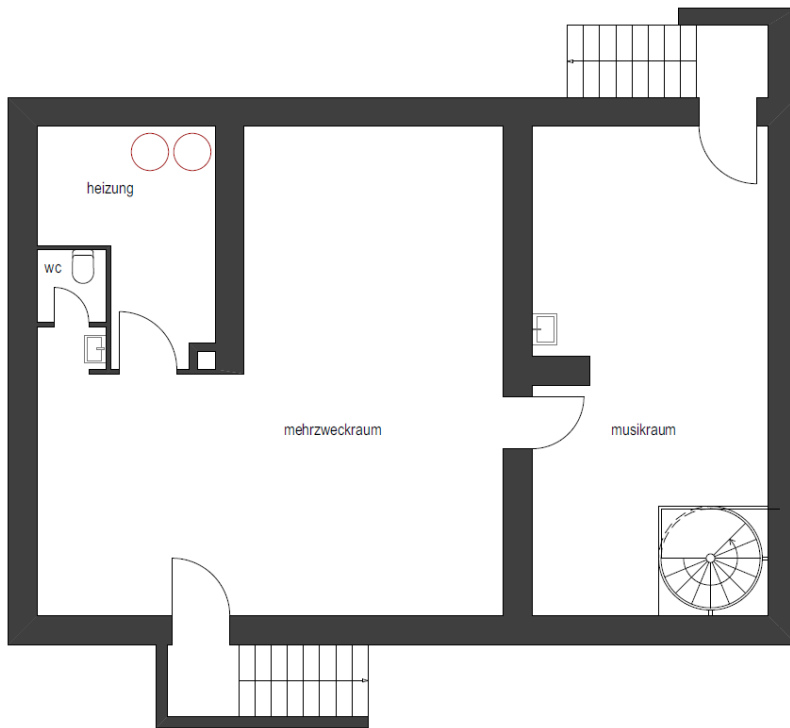
Die Teilsanierung trägt zum Werterhalt dieses markanten Gebäudes bei. Der Ersatz der Ölheizung durch eine Luftwärmepumpe – in Kombination mit einer PV-Anlage – ist zeitgemäss, reduziert CO₂-Emissionen und die zukünftigen Betriebskosten.

ANTRAG DES GEMEINDERATS

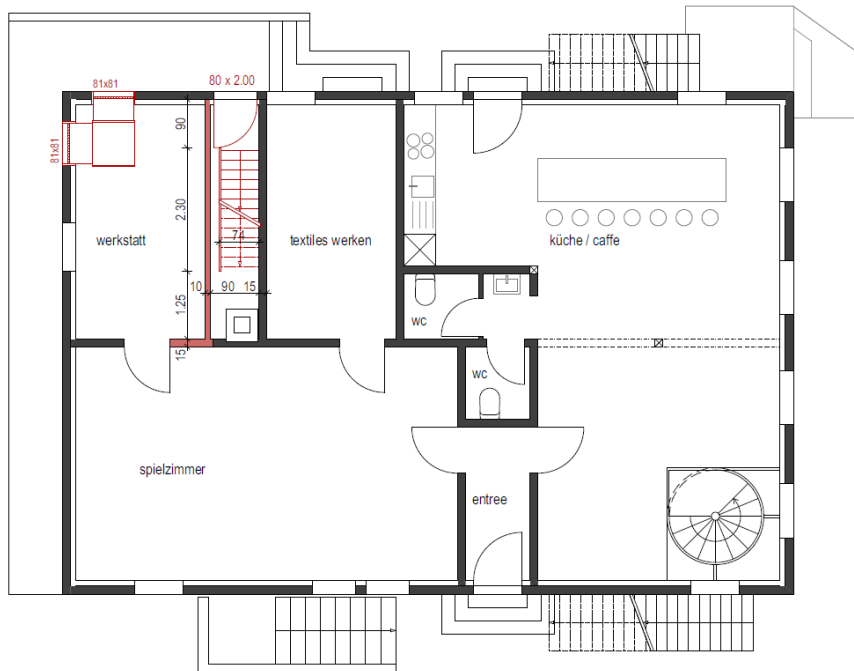
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf seine Ausführungen und Artikel 35 lit. e der Gemeindeordnung, folgenden **Beschluss** zu genehmigen:

1. Der Teilsanierung des Jugendhauses wird zugestimmt.
2. Der erforderliche Kredit von CHF 700'000 (inkl. MWST) wird genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

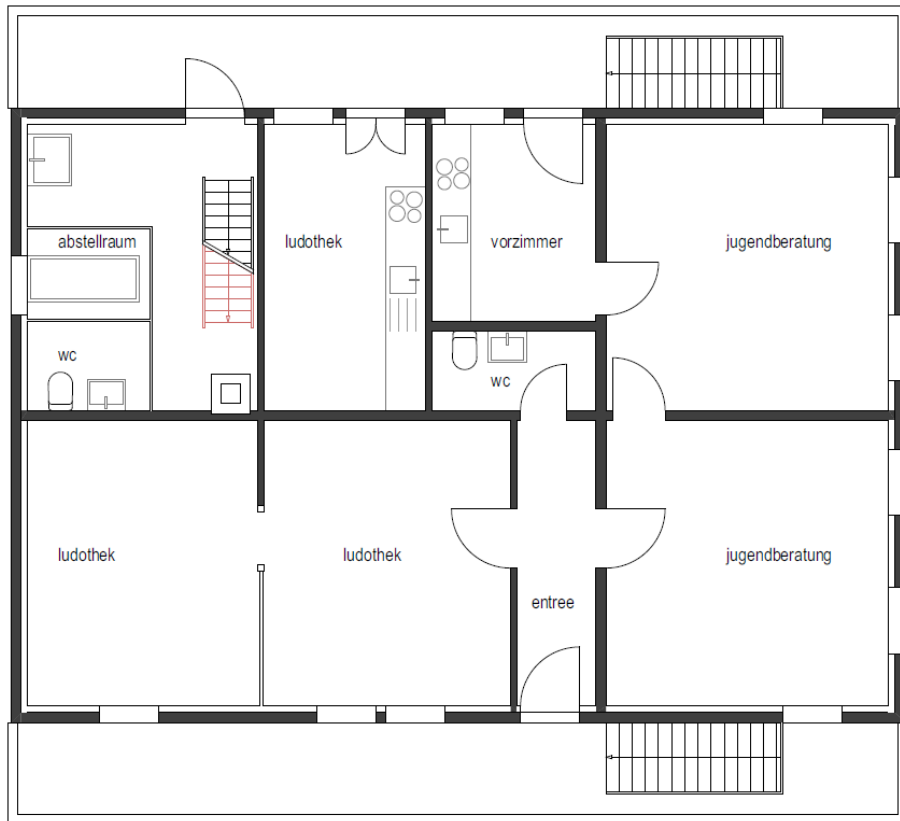
Anhang



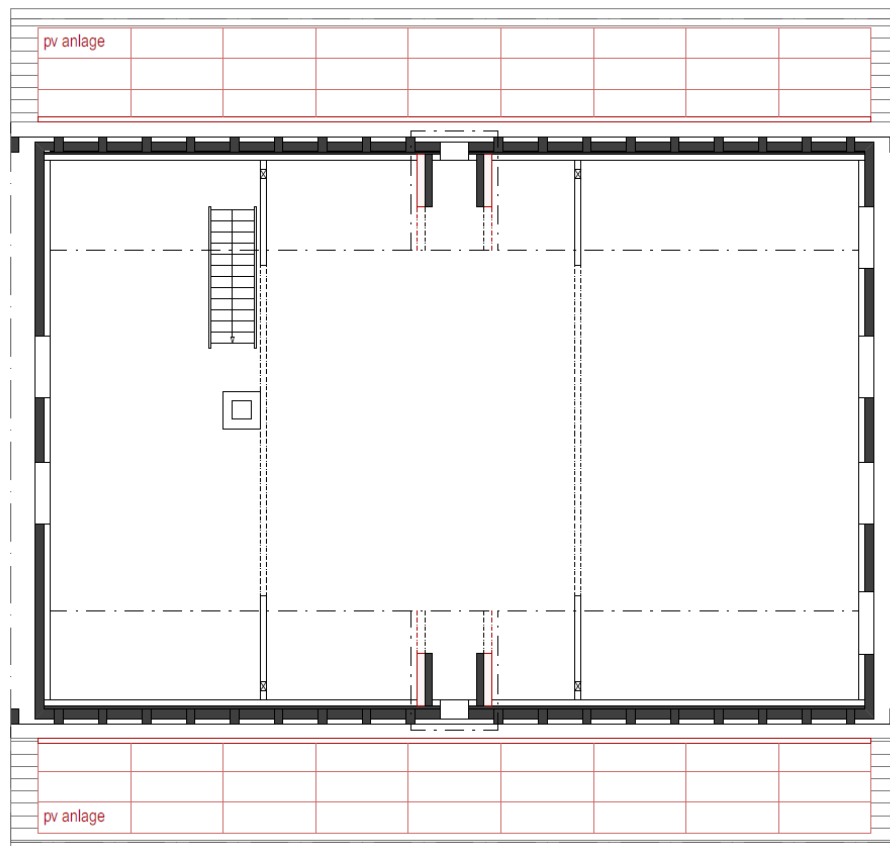
Grundriss Untergeschoss



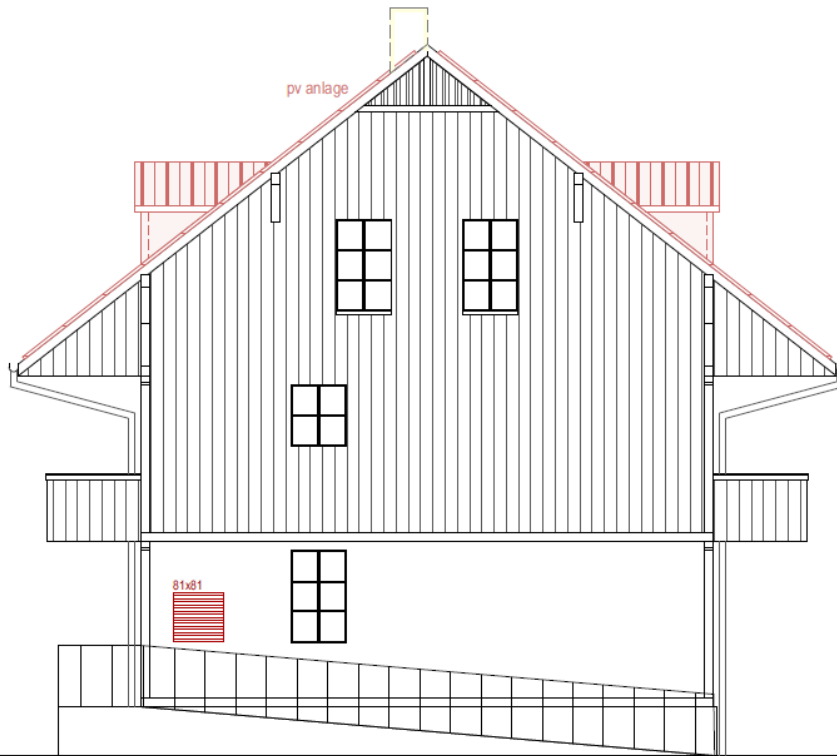
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Nordfassade



Südfassade



Westfassade



Fassade Nordwest

Traktandum 3

Verschiedenes, Orientierungen

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission hat die zwei traktandierten Geschäfte der Gemeindeversammlung ausgiebig geprüft.

Ersatzneubau Kindergarten Kefigässli / Genehmigung Verpflichtungskredit

Der derzeitige Kindergarten Kefigässli aus dem Jahre 1965 hat nun sein Lebensende erreicht. Mit dem vorliegenden Projekt wird eine neue, den heutigen Anforderungen gerechte Infrastruktur geschaffen, die in Bezug auf den Standort auch eine gewisse Flexibilität zulässt. Ein Vergleich mit anderen Kindergärten hat gezeigt, dass sich die Gestehungskosten in einem ähnlichen Rahmen bewegen.

Teilsanierung Jugendhaus / Genehmigung Verpflichtungskredit

Um den Wert einer Liegenschaft langfristig zu erhalten, sind entsprechende Mittel erforderlich. Die Geschäftsprüfungskommission erkennt den Bedarf für eine Teilsanierung des Jugendhauses, die auch zu einer Reduktion der Betriebskosten führen wird.

In Bezug auf die Recht- und Zweckmässigkeit der beiden Geschäfte hat die Geschäftsprüfungskommission keine Bedenken anzubringen. Sie stimmt daher den Anträgen des Gemeinderats formell zu.

Gemeinde Belp

Gartenstrasse 2
Postfach
3123 Belp

Telefon 031 818 22 22
Telefax 031 818 22 99
info@belp.ch
www.belp.ch